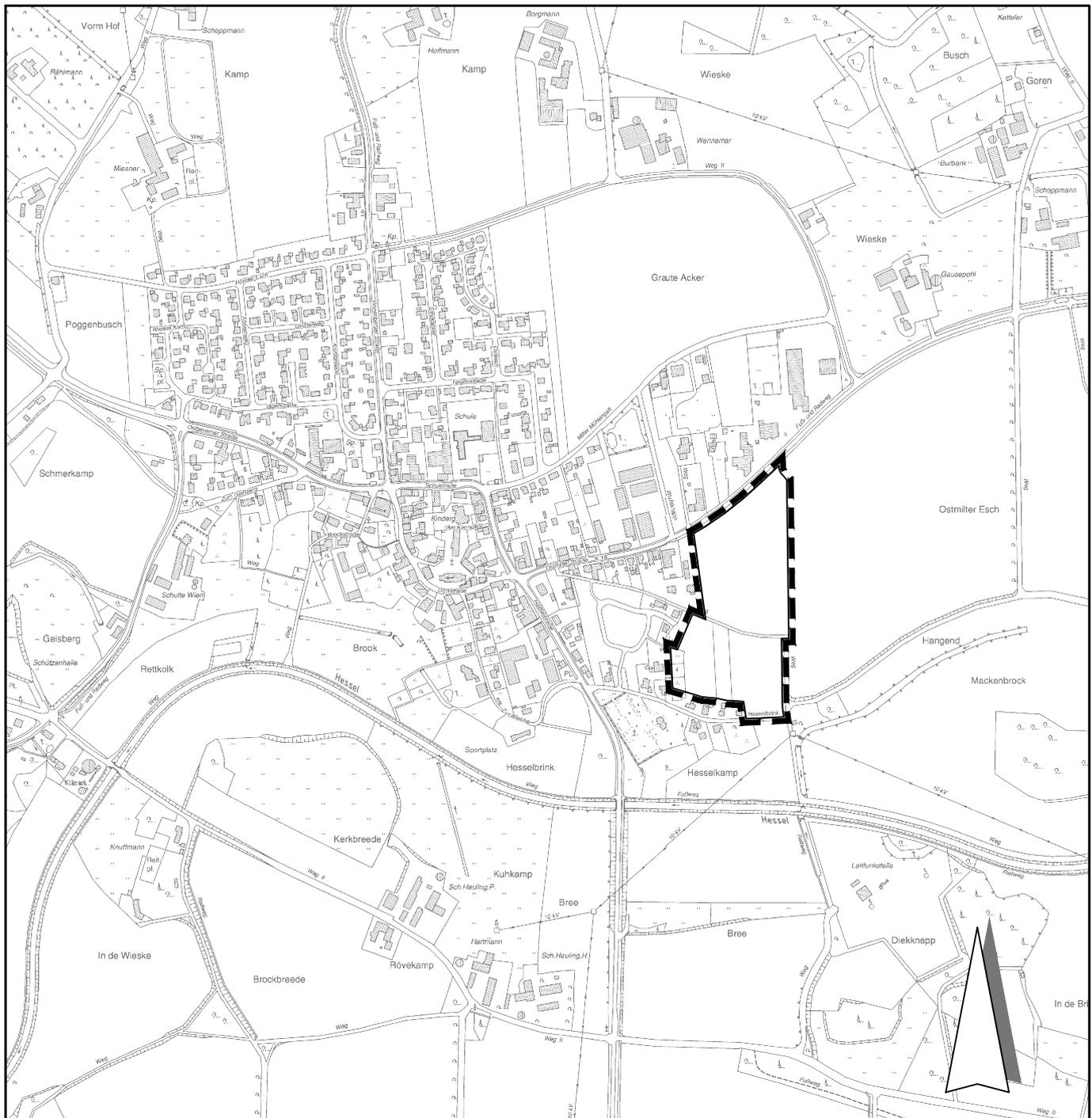


# Stadt Warendorf

## Flächennutzungsplan 2010 - 13. Änderung

### "Östliche Ortserweiterung Milte"

#### Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

**pbh**   
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Warendorf  
Flächennutzungsplan 2010  
- 13. Änderung  
„Östliche Ortserweiterung Milte“

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Re-17081011-27 / 28.10.2021

**Inhalt:**

<b>I:</b>	<b>Begründung zum Bauleitplan .....</b>	<b>4</b>
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	5
3.1	Darstellungen des Landesentwicklungsplanes .....	6
3.2	Darstellungen des Regionalplanes.....	7
4.	Ausgangssituation.....	8
5.	Planungsinhalte / Darstellungen .....	8
5.1	Siedlungsentwicklung / bauliche Nutzung .....	8
5.2	Verkehr und Infrastruktur .....	9
5.3	Immissionen .....	10
5.4	Altlasten.....	10
5.5	Natur und Landschaft.....	10
5.6	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	11
5.7	Bodenschutzklausel / Innenentwicklung.....	11
5.8	Klimaschutz.....	12
5.9	Flächenbilanz.....	12
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
1.	Einleitung .....	14
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	14
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	14
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	20
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
2.1.1	Fläche / Boden .....	20
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	21
2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	21
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	22
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	22
2.1.6	Mensch / Gesundheit .....	23

2.1.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter .....	23
2.1.8	Wechselwirkungen .....	24
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	24
2.2.1	Fläche / Boden .....	24
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	24
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	25
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	25
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	25
2.2.6	Mensch / Gesundheit .....	25
2.2.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter .....	25
2.2.8	Wechselwirkungen .....	26
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen .....	26
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen.....	26
2.3.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen .....	26
2.3.3	Überwachungsmaßnahmen .....	27
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	27
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.....	27
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>28</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	28
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	28
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	28
3.4	Referenzliste der Quellen .....	29

## I: Begründung zum Bauleitplan

### 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 16.02.2017 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“ wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf ist seit dem 24.09.2010 wirksam.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Warendorfer Ortsteil Milte, östlich der Ortslage und südlich der Ostmilter Straße (Kreisstraße K 18), Wohnbauland und gewerbliche Bauflächen für den Bedarf planungsrechtlich vorzubereiten. Damit werden bei der Änderung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

Der Planänderungsbereich in der Gemarkung Milte, Flur 601 ist im Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst ca. 5,5 ha. Er liegt südlich der Ostmilter Straße (K 18) und nördlich der Straße „Hesselbrink“.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Stadt Warendorf hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie beabsichtigt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauland und gewerblichen Bauflächen östlich des Ortsteils Milte, südlich der K 18.

Die Stadt Warendorf gab 2014 ein Gutachten zur Wohnungsmarktentwicklung als Grundlage einer Wohnbaulandstrategie für das Stadtgebiet in Auftrag, dabei wurde der Wohnungsbaubedarf für die Gesamtstadt und einzelne Siedlungsbereiche ermittelt. Das Wohnungsmarktgutachten<sup>1</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass im Ortsteil Milte insgesamt in den nächsten Jahren ein Bedarf an ca. 27 Wohneinheiten besteht.

---

<sup>1</sup> Schulten Stadt- und Regionalentwicklung: Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf, Dortmund, Februar 2015

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation besteht dringender Handlungsbedarf, um potenziellen Abwanderungen, auch über die Stadtgrenzen hinaus, entgegenzuwirken.

Um der Nachfrage nach erschlossenem neuen Wohnbauland bzw. dem ortsteileigenen Bedarf gerecht zu werden, ist es notwendig, die Siedlungsfläche des Ortsteils maßvoll zu erweitern. Hierzu bietet sich eine Erweiterung des Baugebietes „Königstal“ in Richtung Osten entsprechend der o.a. Bedarfslage an.

Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland hat eine Bedarfsabfrage ergeben, dass die Gewerbetreibenden im Ortsteil Milte Erweiterungsflächen für ihre Betriebe benötigen. Aufgrund des aktuellen Bedarfs an Gewerbeflächen soll das bestehende Gewerbegebiet in Richtung Osten erweitert werden. Die zusätzliche Baufläche soll der aktuellen gewerblichen Eigenentwicklung des Ortsteils Milte gerecht werden.

Diese Planungsabsichten korrespondieren nicht mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes („Flächen für die Landwirtschaft“), weshalb eine Änderung erforderlich ist. Die Stadt Warendorf beabsichtigt daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“ die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die sich neu ergebende Art der Bodennutzung soll entsprechend den Grundzügen der Planung insbesondere als „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO dargestellt werden. Gleichzeitig soll die Lage des Spielplatzes innerhalb des Änderungsbereiches angepasst werden. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird somit gewährleistet und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Warendorf sind der Landesentwicklungsplan für das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens und der Regionalplan Münsterland von Bedeutung. Insgesamt wird den übergeordneten Planungen entsprochen. Mit Schreiben vom 09.05.2019 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass keine Ziele der Raumordnung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Bezirksregierung Münster: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf im Ortsteil Milte – Östliche Ortserweiterung Milte, Schreiben vom 09.05.2019

### 3.1 Darstellungen des Landesentwicklungsplanes

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) dient dazu, dass Landesgebiet Nordrhein-Westfalen als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Der neue LEP NRW datiert vom 12.07.2019.

Der Warendorfer Ortsteil Milte wird im LEP NRW 2019 in der zeichnerischen Festlegungskarte als „Freiraum“ dargestellt. In Verbindung mit den textlichen Festlegungen gelten für die Planänderung somit insbesondere folgende Ziele und Grundsätze:

#### 2-3 Ziel: Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich.

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht,
- es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt,
- es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt,
- es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt,
- es sich um Tierhaltungsanlagen handelt, die nicht der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unterliegen,
- die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert oder
- die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

#### 2-4 Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum

In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.

#### 7.1-2 Grundsatz Freiraumschutz

Der durch Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Wald und Oberflächengewässer bestimmte Freiraum soll erhalten werden.

### **3.2 Darstellungen des Regionalplanes**

Der Regionalplan Münsterland legt die räumlichen und strukturellen Entwicklungen für den Regierungsbezirk Münster als raumplanerisches Gesamtkonzept fest und macht somit Vorgaben für die Flächennutzungspläne. Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06.2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.02.2016 wird der Regionalplan durch den sachlichen Teilplan Energie ergänzt.

Das Plangebiet liegt im Blatt 8 der zeichnerischen Darstellung und befindet sich innerhalb der ausgewiesenen „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“. Weitere (überlagernde) Darstellungen liegen für den Planänderungsbereich nicht vor. In der textlichen Darstellung werden Ziele (Beachtungspflicht) und Grundsätze (Berücksichtigungspflicht) formuliert. In die vorliegende Bauleitplanung wurden vor allem folgende Festlegungen einbezogen:

#### Ziel 20: Raum für wichtige Freiraumfunktionen sichern und weiterentwickeln!

Die zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche des Plangebietes sind Vorbehaltsgebiete.

#### Grundsatz 8.4: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!

In den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten.

#### Grundsatz 16.1: Freiraum grundsätzlich erhalten!

Die bestehenden Freiräume sollen wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktion und ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere grundsätzlich erhalten werden. Eine Zerschneidung von noch vorhandenen großen zusammenhängenden Freiräumen soll verhindert werden. Die Inanspruchnahme soll sich auf das unumgängliche Maß begrenzen.

## 4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der Planänderung befindet sich östlich des Warendorfer Ortsteils Milte, südlich der Ostmilter Straße (K 18) und nördlich der Straße „Hesselbrink“. Er liegt mit Ausnahme eines kleinen südwestlichen Teilbereiches nahezu vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Warendorf-Milte.

Innerhalb des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Warendorf ist der Änderungsbereich großflächig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Süden liegt ein Spielplatz. Das nähere Umfeld enthält im Norden und Westen „Gewerbliche Bauflächen“ (Gewerbegebiet Milte Ost), im Osten und teilweise im Südosten „Flächen für die Landwirtschaft“, im Süden und im Westen „Wohnbauflächen“ (Baugebiet Königstal I). Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es mit Ausnahme eines mittig verlaufenden Wirtschaftsweges keine weitere innere Erschließung. Im östlichen Plangebiet ist eine „10 kV-Freileitung“ dargestellt. Diese verläuft heute als unterirdische Versorgungsleitung.

Der Planänderungsbereich war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Juni 2017 mit Mais und Kartoffeln bestanden. Er wird durch einen Wirtschaftsweg in einen Nord- und einen Südteil gespalten und liegt in einem topografisch bewegten Gelände. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes in süd-, südwestlicher Richtung ab. Im Norden zur K 18 liegen die Höhen bei ca. 58 m und im südlichen Änderungsbereich bei ca. 56,5 – 57 m. Der lokale Hochpunkt liegt im Nordwesten bei ca. 59,3 m und der lokale Tiefpunkt bei ca. 56 m unmittelbar südlich des Wirtschaftsweges. Das Wohngebiet „Königstal I“ besteht vorwiegend aus einer Einzel- und Doppelhausbebauung. Im nördlich gelegenen Gewerbegebiet sind hauptsächlich Betriebe des Nahrungsmittelgewerbes, des Landmaschinenhandels sowie kleinere Speditionen ansässig.

## 5. Planungsinhalte / Darstellungen

Zur Schaffung von Wohnbauland und gewerblichen Bauflächen im Warendorfer Ortsteil Milte wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung orientiert sich dabei an den umgebenden Nutzungen. Die mit der Änderung ausgewiesenen Flächen sind auf den tatsächlichen Bedarf, der sich aus konkreten Bauanfragen und dem Wohnungsmarktgutachten ergibt, ausgerichtet und gehen nicht darüber hinaus.

### 5.1 Siedlungsentwicklung / bauliche Nutzung

Die Stadt Warendorf verfolgt das städtebauliche Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfes von Wohnbauland und gewerblichen Bauflächen zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Planänderungsbereich im Süden als „Wohnbauflächen“ und im Norden als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die allgemeine Art der baulichen Nutzung wird somit aus den angrenzenden Bauflächen

fortgeschrieben. Die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ wird dafür vollständig zurückgenommen. Die Lage der „Grünflächen (Spielplatz)“ des bereits eingerichteten Kinderspielplatzes wird den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und in nördlicher Richtung verschoben.

## 5.2 Verkehr und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsbereichs ist über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz (Ostmilte Straße K 18 / Im Königstal / Hesselbrink) gewährleistet. An der K 18 besteht ein straßenbegleitender Radweg. Nach Westen besteht über die K 18 eine Verbindung zur L 830 und zum Ortszentrum sowie in Richtung Osten nach Sassenberg.

Eine verkehrliche Erreichbarkeit für die dargestellten Nutzungszwecke ist somit in ausreichendem Maße gewährleistet. Die innere Gebietserschließung ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung und wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 5.05 „Königstal I“ in die langfristige Konzeption des Gesamtgebietes einbezogen. Demnach ist in südlicher Richtung eine Sammelstraße von der K 18 vorgesehen. Von dieser Straße können zudem Teile der „Gewerbliche Bauflächen“ erschlossen werden.

Mit der neuen Erschließung und der Realisierung des 2. Bauabschnittes „Königstal“ soll der Gesamtverkehr des Baugebietes „Königstal I“ zur Ostmilte Straße geführt und die Zufahrt vom Hesselbrink zu einem Fuß-/ Radweg zurückgebaut werden<sup>3</sup>. Auf eine Darstellung der Verkehrsführung im Flächennutzungsplan wurde verzichtet, da es sich nicht um eine „Hauptverkehrsstraße“ handelt.

Im Hinblick auf die technische Infrastruktur bedarf der Änderungsbereich einer weiteren Erschließung. Planungen wurden bereits angestellt. Das Trennsystem aus „Königstal I“ soll fortgeführt werden. Das auf den Grundstücken und in den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Das Niederschlagswasser wird in das südlich der Straße „Hesselbrink“ gelegene Regenrückhaltebecken abgeleitet. Dieses ist für die „Wohnbauflächen“ ausreichend dimensioniert. Für die „Gewerbliche Bauflächen“ ist eine weitere Regenrückhaltung erforderlich und im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck erfolgt die Darstellung „Flächen für Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltung)“ im Übergangsbereich zwischen der wohnbaulichen und der gewerblichen Nutzung. Zugleich wird damit der Trennungsgrundsatz (§50 BImSchG) berücksichtigt, der die Stadt dazu verpflichtet, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen. Im östlichen Planänderungsbereich verläuft eine unterirdische 10 kV-Leitung, die als solche in der Planänderung dargestellt wird.

Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur ist die Siedlungserweiterung in der Bedarfsplanung für die Grundschule, den Kindergarten und die Angebote zur U3-Betreuung berücksichtigt. Durch eine Gemeinschaftspraxis mit zwei Allgemeinmedizinerinnen, eine Apotheke und eine Physiotherapiepraxis, ist auch die gesundheitliche Versorgung gesichert. Neben einer Bäckerei runden umliegende Hofläden sowie wöchentlich anführende Verkaufswagen das Lebensmittelangebot in Milte ab.

---

<sup>3</sup> Stadt Warendorf: Bebauungsplan Nr. 5.05 für das Gebiet „Königstal“ in Milte, Warendorf, 06.04.2006

### 5.3 Immissionen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Dadurch werden nördlich des Wirtschaftsweges gewerbliche Anlagen planungsrechtlich vorbereitet, von denen Emissionen ausgehen können.

Diese Emissionen sollen im Bebauungsplan durch die Gebietsgliederung gemäß Abstandserlass / Abstandsliste begrenzt werden, sodass keine unzumutbaren Immissionen durch gewerbliche Nutzungen zu erwarten sind.

Immissionen können allerdings nicht nur bei benachbarten Nutzungen, sondern auch bei Nutzungen innerhalb des Planänderungsbereiches bewirkt werden. Um den möglichen Konfliktpotenzialen zwischen wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung innerhalb eines Planverfahrens zu begegnen, wird ein gemeinsamer Bebauungsplan für die Wohn- und Gewerbebebietsentwicklung des Ortsteils Milte aufgestellt (östliche Ortserweiterung).

Immissionsvorbelastungen für den Änderungsbereich bestehen insbesondere durch die das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und gewerblichen Nutzungen. Vorhandene landwirtschaftliche Immissionen beeinflussen die Umgebung, wirken aber nicht in einem erheblichen Umfang, da relevante landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld nicht vorhanden sind. Sie sind an der Ortsrandlage als ortsüblich zu beschreiben und hinzunehmen. Gewerbliche Immissionen werden in dem vorhandenen Gewerbegebiet Milte Ost durch die Festsetzung von Abstandsklassen begrenzt.

### 5.4 Altlasten

Für den Planänderungsbereich und dessen relevanten Umgebung sind altlastverdächtige Flächen oder Altlasten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

### 5.5 Natur und Landschaft

Durch die Änderung der Nutzungsdarstellung können zusätzlich planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten in Natur und Landschaft bewirkt werden. Dieses betrifft insbesondere den Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen, die unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich angrenzen und somit in Teilen vorbelastet sind. Der Ausgleich ist an anderer Stelle zu leisten und wird im Rahmen des Bebauungsplanes näher zu bestimmen sein.

Der Planänderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes Warendorf-Milte. Der Planung entgegenstehende Festlegungen werden nicht getroffen, da die Entwicklungskarte das Ziel „Temporäre Erhaltung bis zur Inanspruchnahme durch die Bauleitplanung“ ausweist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach gutachterlicher Einschätzung bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Baufeldeinrichtung auf die Zeit zwischen 01.August und 28.Februar) nicht zu erwarten.<sup>4</sup>

## 5.6 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich weder Baudenkmäler, noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Im Rahmen archäologischer Voruntersuchungen der geplanten „Gewerbliche Bauflächen“ konnte der Verlauf einer bereits bekannten Grabenanlage weiterverfolgt werden.

Es handelt sich hierbei für westfälische Verhältnisse um ungewöhnliche Ergebnisse, weshalb unterschiedliche archäologische Szenarien bestehen. Aus Sicht der LWL-Archäologie für Westfalen ist mit dem vermuteten Bodendenkmal sensibel umzugehen.

Der Ausweisung gewerblich genutzter Flächen kann dann zugestimmt werden, wenn die Dokumentation sichergestellt ist. Im Verlauf der weiteren Planung soll daher das konkrete Vorgehen zum Umgang mit dem vermuteten Bodendenkmal abgestimmt werden.<sup>5</sup>

## 5.7 Bodenschutzklausel / Innenentwicklung

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Stadt Warendorf betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grund wurden in der Vergangenheit vorrangig Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise auch durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht. Parallel zur Erstellung der Wohnungsmarktstudie wurden seitens der Stadt die Potenziale der Innenentwicklung erhoben. Dies betraf einerseits die Erfassung von Baugrundstücken / Baulücken im Bestand sowie andererseits die Identifizierung von Quartieren bzw. Baublöcken, die grundsätzlich einer Nachverdichtung zugeführt werden könnten. In der Erhebung wurde für den Ortsteil Milte ein Nachverdichtungspotenzial in einem städtebaulich ungeordneten Bereich zwischen Milter Mühlenpatt und Ostmilter Straße identifiziert. Auf Grundlage der Rückmeldungen zur Bereitschaft hat sich die Anzahl der Baufelder auf drei reduziert.

---

<sup>4</sup> BIO-CONSULT: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“. Belm, 20.06.2018

<sup>5</sup> LWL-Archäologie für Westfalen: Gewerbegebiet Warendorf Milte „Königstal I“ – Ergebnisse der archäologischen Voruntersuchung, Münster 14.04.2016

Da die ortsansässige Nachfrage nach Wohnbauland höher liegt, ist die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in dafür notwendigem Umfang erforderlich. Dabei bot es sich an, die vorhandenen Siedlungsstrukturen auf Basis vergangener Planungen zur östlichen Ortserweiterung behutsam weiterzuentwickeln und den Ortsteil am östlichen Rand abzurunden.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet somit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im (derzeitigen) Außenbereich vor. Diese Flächeninanspruchnahme wird durch die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) begrenzt. Demnach ist mit einer zusätzlichen Versiegelung mit einem Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“. Dieser Eingriff muss an anderer Stelle ausgeglichen werden.

## 5.8 Klimaschutz

Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, oder auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Besondere Maßnahmen sind auf dieser vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards kann allerdings bei Neubauten vorausgesetzt werden.

Der Klimaatlas Nordrhein-Westfalen zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 10 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 785 mm. In der näheren östlichen Umgebung des Änderungsbereiches liegen größere unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wälder / Gehölzbestände, die zum einen Frischluft und Sauerstoff produzieren und zugleich Windgeschwindigkeiten durch Abschirmungseffekte vermindern. Sie haben insofern eine kleinklimatische Bedeutung. Infolge des bewegten Reliefs ist der Kaltluftabfluss im Wesentlichen nach Süden zur Hesselaue zu erwarten, weshalb voraussichtlich keine negativen Beeinträchtigungen erwartet werden.

## 5.9 Flächenbilanz

Die Fläche des Planänderungsbereiches beträgt ca. 5,51 ha, umfasst im wirksamen Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und verteilt sich nach erfolgter Änderung wie folgt:

Nutzungsart	Größe in ha ca.	Größe in % ca.
Wohnbauflächen (W)	2,17	39
Gewerbliche Bauflächen (G)	2,91	53
Grünflächen (Spielplatz)	0,05	1
Flächen für Ver- u. Entsorgung	0,38	7
<b>Gesamt</b>	<b>5,51</b>	<b>100</b>

Im Hinblick auf den planungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft werden Eingriffe innerhalb der beiden Bauflächen auf ca. 5,08 ha ermöglicht. In Verbindung mit den Obergrenzen der BauNVO und einer maximalen Versiegelung von 60 % (W) bzw. von 80 % (G) ist damit eine bauliche Inanspruchnahme auf insgesamt ca. 3,63 ha möglich. Der Eingriff ist im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zu konkretisieren und auszugleichen.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des Bedarfs von Wohnbauland und gewerblichen Bauflächen in Milte zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung insbesondere „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Dafür entfällt die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“. Zudem wird die Lage des Spielplatzes angepasst. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich östlich des Warendorfer Ortsteils Milte, südlich der K 18 (Ostmilte Straße) und nördlich der Straße Hesselbrink. Er erstreckt sich auf etwa 5,51 ha. Der Bedarf an Grund und Boden bezieht sich insbesondere auf Versiegelungen durch Erschließungsstraßen und bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen.

Die Bauleitplanung berücksichtigt vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 8c BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“ wird gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren durchgeführt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen überschlägig ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

#### 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
<b>• Fläche/Böden</b>	
Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung  Baugesetzbuch	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</li> </ul> Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
<b>• Gewässer/ Grundwasser</b>	
Wasserhaushaltsgesetz  Landeswassergesetz  Baugesetzbuch  Wasserrahmenrichtlinie	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
	Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustandes der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt.

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klima/ Lufthygiene</b></li> </ul>	
Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Luftreinhalteplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen</li> <li>- Intensivierung der Straßenbegrünung, Förderung der Dach- und Fassadenbegrünung</li> <li>- Anschluss an Fernwärmeversorgung, Ausschluss von Einzelfeuerungsanlagen</li> </ul>
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.
Landesnaturchutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orts- / Landschaftsbild</b></li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten/Lebensgemeinschaften</b></li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnatschutzgesetz NRW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. Der Grünlandschutz und der Biotopverbund sollen als wichtige Elemente zur Wahrung der Biodiversität gestärkt werden.</p>
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- biologische Vielfalt</li> </ul>
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume
Biodiversitätskonvention	Übereinkommen über die biolog. Vielfalt: Schutz und Erhalt der Vielfalt an Lebensformen

Rechtsquelle	Zielaussage
<b>• Mensch/ Gesundheit</b>	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien / Techn. Anleitungen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
Umgebungslärm- richtlinie	Aktionspläne zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen
<b>• Kulturgüter/sonstige Sachgüter</b>	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Regionalplan hat nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes und stellt das Gebiet als „Allgemeine Agrar- und Freiraumbereiche“ dar. Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan auf Kreisebene liegt für den betreffenden Bereich vor. Das Vorhaben liegt am inneren Rand des Landschaftsplanes Warendorf-Milte, der seit 2004 rechtskräftig ist und zwei zeichnerische Darstellungen beinhaltet:

Die Entwicklungskarte enthält für das Plangebiet im Entwicklungsraum „Königstal in Milte“ (5.3) das Ziel Nr. 5 „Temporäre Erhaltung bis zur Inanspruchnahme durch die Bauleitplanung“.

Die Festsetzungskarte enthält entlang der Ostmilter Straße im Norden sowie entlang der Wegverbindung innerhalb des Plangebietes den Festsetzungstyp „Anlage von normalen Baumreihen“ als Pflege-, Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahme. In Verbindung mit den textlichen Festsetzungen ist die Anlage einer Birkenbaumreihe südlich der K 18, am Ortseingang von Milte auf einer Gesamtlänge von 1.150 m (5.1.42) und die Anlage einer Birkenreihe an der Süd- und Westseite einer Straße am südlichen Ortsrand von Milte auf 250 m Länge (5.4.45) vorgesehen.<sup>6</sup>

Spezielle Schutzgebietsausweisungen existieren für das unmittelbare Plangebiet nicht. Ebenso wenig gibt es Bereiche, die den Zuständigkeitsbereich der Flora-, Fauna-, Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären. Südöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Hesseltal“, das insbesondere der Erhaltung und der Entwicklung des Tals der Hessel dient. Da diese Flächen nicht in Anspruch genommen werden und eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht erwartet wird, gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes und des Landschaftsplanes, die den vorherigen Tabellen und Ausführungen zu entnehmen sind.

---

<sup>6</sup> Kreis Warendorf, Landschaftsplan Warendorf-Milte

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

#### 2.1.1 Fläche / Boden

##### Bestandsaufnahme:

Die geologische Übersichtskarte enthält für den Planänderungsbereich zwei Darstellungen. Sie zeigt für einen Teil unmittelbar südlich der K 18 Flugsand (Fein- und Mittelsand, zum Teil schluffig, gelbweiß bis graubraun) der Serie Oberpleistozän bis Holozän (System Quartär). Der übrige Bereich wird als Uferwall (Fein- und Mittelsand, zum Teil schluffig, gelbbraun, teilweise Grobsand, feinkiesig, hellgrau) der Serie Oberpleistozän (System Quartär) dargestellt.

Die Bodenübersichtskarte beinhaltet für das Plangebiet vollständig den Bodentyp grauer Plaggenesch. Vorherrschende Bodenart ist Sand (humos). Der Geltungsbereich liegt im Suchraum für schutzwürdige Böden. Als besondere (Teil-) Funktionen werden „Plaggenesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte“ angegeben. Die Schutzwürdigkeit bezieht sich vornehmlich auf den im Untersuchungsraum vorliegenden Bodentyp Plaggenesch, der im Profilaufbau eine historische, heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform „konserviert“. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen zwischen 25 bis 40 im geringen Bereich.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Eine Nichtdurchführung der Planung würde den Fortbestand der derzeitigen Flächennutzungsplandarstellung („Flächen für die Landwirtschaft“) bedeuten und keine zusätzliche Inanspruchnahme vorbereiten. Eine bauliche Inanspruchnahme würde sich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richten. Die Böden unterlägen weiterhin den wechselnden Beeinflussungen der landwirtschaftlichen Bearbeitung.

### **2.1.2 Gewässer / Grundwasser**

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist dem Einzugsgebiet „Ems NRW“ und dem Teileinzugsgebiet „Obere Ems“ zugeordnet. Innerhalb des Planänderungsbereiches verlaufen keine offenen Fließ- oder Stillgewässer. Ca. 150 m südlich der Straße Hesselbrink verläuft die Hessel als fließendes Nebengewässer der Oberen Ems und ca. 75 m südöstlich ein Entwässerungsgraben, der in seinem weiteren Verlauf in die Hessel mündet. Die Grundwasserstufe wird in der Bodenübersichtskarte zwischen 13 – 20 dm sehr tief angegeben.

Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Die Hochwassergefahren- und Risikokarten der Bezirksregierung Münster zeigen für die unterschiedlichen Hochwasserszenarien der Hessel keine Betroffenheit des Plangebietes.

Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Ein Planungsverzicht würde eine weitergehende Versickerung auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht beeinträchtigen, da keine weiteren Bauflächen vorbereitet würden. Dieses gilt nur dann, sofern keine Bodeninanspruchnahme nach § 35 BauGB erfolgt.

### **2.1.3 Klima / Lufthygiene**

#### Bestandsaufnahme:

Im Planänderungsbereich ist aufgrund der Nähe zur im Norden, Süden und Westen vorhandenen Bebauung und den östlichen Übergängen zur freien Landschaft von einer gesamträumlich relativ ausgeglichenen klimatischen Situation auszugehen. Luftbewegungen werden unter anderem durch bauliche Strukturen beeinflusst.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei Nichtdurchführung der Planänderung ist die Beibehaltung der derzeitigen klimatischen Situation zu prognostizieren, die langfristig voraussichtlich dem Klimawandel und der globalen Erwärmung unterläge.

## 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

### Bestandsaufnahme:

Der Änderungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland“. Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete sowie Naturdenkmäler sind nicht in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hesseltal“ liegt unmittelbar südlich der angrenzenden Straße Hesselbrink und des in Richtung Osten verlaufenden Wirtschaftsweges. Es ist nicht Bestandteil der Änderung. Teilweise überlagernd mit dem LSG enthält die Landschaftsinformationssammlung die Darstellung der Verbundfläche „Hessel-Auen“ mit herausragender Bedeutung. Die Hessel stellt im landesweiten Biotopverbundsystem eine bedeutende Vernetzungsachse im nördlichen Kreis Warendorf dar.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation besteht aus Eichen-Buchenwald mit Birke. Die tatsächliche Vegetation besteht im Plangebiet aus den unterschiedlichen Feldfrüchten der landwirtschaftlichen Nutzung. Zuletzt wurden Kartoffeln und Mais angebaut.

Artenschutzrechtlich relevante Erkenntnisse liegen durch einen Fachbeitrag vor. Bei den Erfassungen wurden im Plangebiet keine Brutvögel festgestellt. Im Umfeld konnten 19 Arten festgestellt werden, darunter sind mit dem Grünspecht eine streng geschützte Art und mit dem Haussperling sowie der Goldammer zwei Arten der Vorwarnliste.<sup>7</sup>

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung, ist von den jetzigen Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihren Lebensräumen auszugehen, sofern sich die randlichen Lebensbedingungen nicht wesentlich ändern.

## 2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

### Bestandsaufnahme:

Der Planänderungsbereich liegt im Übergangsbereich der beiden Landschaftsräume „Beverner Sandplatte“ und „Hesseltal“. Der Landschaftstyp wird als ackergeprägte offene Agrar- und Kulturlandschaft beschrieben. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. In Richtung Osten bestehen Übergänge zur freien Landschaft, die ebenso durch große Ackerschläge vornehmlich landwirtschaftlich genutzt werden. Das Ortsbild im Westen besteht aus einer Einfamilienhausbebauung. Im Norden und Nordwesten liegen auch teilweise gewerbliche Nutzungen mit großvolumigen Hallen. In Richtung Ortskern sind dörfliche Strukturen vorhanden.

---

<sup>7</sup> BIO-CONSULT: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“, Belm, 20.06.2018

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würde das Orts- und Landschaftsbild auf Basis der Darstellungen des derzeitigen Flächennutzungsplanes („Flächen für die Landwirtschaft“) entwickelt. Daher wäre nicht unbedingt mit einer Bebauung zu rechnen. Die Flächen unterlägen der ackerbaulichen Bewirtschaftung.

## 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Der Flächennutzungsplan stellt insbesondere „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Von den nördlich gelegenen Gewerbebetrieben gehen Schallbelastungen aus. Diese wirken ebenso wie die Geräusch-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen auf den Geltungsbereich. Erhebliche Belastungen werden nicht angenommen.

Der im Plangebiet vorhandene Wirtschaftsweg wird ebenso zur Naherholung durch Spaziergänger bzw. Anwohner aufgesucht wie der öffentliche Spielplatz. Über die südlich angrenzende Straße Hesselbrink verläuft ein Wanderweg.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Die vom Regelbetrieb ausgehenden Emissionen der „Gewerblichen Bauflächen“ wirken nicht nur innerhalb des Gebietes, sondern gehen auch über den Geltungsbereich hinaus. Eine Nichtdurchführung der Planänderung würde nicht zu zusätzlichen Emissionen führen. Die Landwirtschaftsflächen bleiben bestehen. Ebenso würde keine Nutzung für Wohnzwecke erfolgen und die Ausweisung von „Wohnbauflächen“ an anderer Stelle erfordern.

## 2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen zwei Bodendenkmäler. Hierbei handelt es sich unter anderem um den Verlauf einer bekannten Grabenanlage, deren Funktion noch nicht vollständig erkundet ist. Durch die Planung werden die Bodendenkmäler beeinflusst. Sie sollen im Vorfeld im Rahmen archäologischer Untersuchungen ausgegraben und dokumentiert werden. Entsprechende Untersuchungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt.

Im Norden des Plangebietes liegt in ca. 100 m Entfernung das Baudenkmal eines Windmühlenstumpfes der ehemaligen Windmühle Niehaus.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bodendenkmäler voraussichtlich bestehen.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen, erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter beschrieben.

### 2.2.1 Fläche / Boden

Durch die Planänderung wird eine Versiegelung bisher unbebauter Fläche planungsrechtlich vorbereitet. Die Flächeninanspruchnahme erstreckt sich jedoch durch die Deckung des ortsansässigen Bedarfes für Wohnbauland und gewerblichen Bauflächen auf ein nur dafür notwendiges und verträgliches Maß.

Durch eine Flächeninanspruchnahme kann eine Verlagerung des Oberbodens eintreten und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u. a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt, führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktionen teilweise verhindert werden. Die Nutzungsfunktion des Bodens als Fläche für Siedlungen und als Standort für sonstige wirtschaftliche Nutzungen bleibt im Plangebiet erhalten.

### 2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die vorbereitete Flächeninanspruchnahme kann bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt werden. Es kann zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Planänderung nicht zu erwarten, da das Niederschlagswasser gedrosselt in die Hessel eingeleitet werden soll und zusätzliche Rückhalteflächen im Plangebiet vorgesehen sind.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen kann sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich der Planung erhöhen und im geringen Umfang die Frischluftproduktion einschränken. Ausgeprägte Frischluftschneisen liegen jedoch nicht im Plangebiet vor, sodass erhebliche Umweltauswirkungen nicht erwartet werden.

### 2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch Inanspruchnahme bisher un bebauter Fläche kann in gewisser Weise das Artengefüge durch zusätzliche Bebauung eingeschränkt werden. Die bauliche Inanspruchnahme kann eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen. Artenschutzrechtlich relevante Belange werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt.<sup>8</sup>

### 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das einsehbare Ortsbild sind bei Durchführung der Planung insofern zu erwarten, dass der östliche Ortsrand eine Abrundung erfährt und vorhandene Bebauungsstrukturen bis zu den östlich und südlich gelegenen Wirtschaftswegen und den dort befindlichen Geländekanten fortgeführt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- / Landschaftsbild sind dadurch nicht zu erwarten.

### 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht zu erwarten. Der Standort im Osten von Milte ist vorwiegend als Wohn- und Gewerbestandort konzipiert. Die von den „Gewerbliche Bauflächen“ ausgehenden Geräuschemissionen werden mit der Realisierung der Bebauungsplanung durch die Gebietsgliederung nach der Abstandsliste begrenzt. Ein verträgliches Nebeneinander wird somit und durch den Puffer der „Flächen für Ver- und Entsorgung“ gewährleistet.

### 2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt. Durch die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung werden voraussichtlich die Bodendenkmäler zerstört. Da diese zuvor projiziert und dokumentiert werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarteten.

---

<sup>8</sup> BIO-CONSULT: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“, Belm, 20.06.2018

### 2.2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

## 2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

### 2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Wie im Planungsanlass und der Planungskonzeption beschrieben, besteht für die Stadt Warendorf und den Ortsteil Milte Bedarf, „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ am östlichen Ortsrand auszuweisen und planungsrechtlich abzusichern. Besondere Maßnahmen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Ausweisung der Bauflächen orientiert sich am konkret nachgefragten Bedarf zur maßvollen östlichen Ortserweiterung und wird somit auf das notwendige Maß begrenzt.

Zudem wird eine bauliche Nutzung im Umfeld bestehender gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen sowie vorhandener Erschließungsstraßen planungsrechtlich vorbereitet. Der Änderungsbereich ist somit in Teilen vorbelastet, weshalb eine Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes vermieden wird.

Die Dokumentation der Bodendenkmäler sollte vor Beginn der Baumaßnahmen sichergestellt sein.

### 2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf Versiegelungen einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 5,51 ha, die Größe der „Wohnbaufläche“ ca. 2,17 ha und der „Gewerbliche Bauflächen“ ca. 2,91 ha. Von diesen Flächen können in Verbindung mit den Obergrenzen der BauNVO maximal 60 % bzw. 80 % versiegelt werden (ca. 3,63 ha). Der Eingriff ist an anderer Stelle auszugleichen. Konkrete Aussagen zur tatsächlichen Inanspruchnahme können im Zuge der weiteren Realisierung erfolgen und sind der verbindlichen Bauleitplanung zu entnehmen.

### 2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen.

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Unmittelbare Alternativen zu den getroffenen Darstellungen bestanden lediglich in der Größe der Ausweisung von „Wohnbauflächen“. Städtebauliches Ziel gegenüber ursprünglichen Planungsabsichten ist es nun unter anderem aufgrund langwieriger Grundstücksverhandlungen und aufwendiger archäologischer Untersuchungen, statt des kurz- bis mittelfristigen Bedarfes den seinerzeit langfristig prognostizierten ortsteileigenen Bedarf an Wohnbauland und gewerblichen Bauflächen in Milte planungsrechtlich vorzubereiten und zu decken. Bei Abschluss der Planung kann somit dem mittelfristigen Bedarf Rechnung getragen werden.

Ebenso bot es sich an, beide Themen in einer Bauleitplanung zusammenzuführen. Im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche Ansätze bereits vorhanden und die Planung führt zu einer Abrundung des Ortsteils nach Osten. Bei einer Inanspruchnahme anderer Flächen würde sich die Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft orientieren. Dies gilt insbesondere für die im nördlichen Bereich von Milte dargestellten „Wohnbauflächen“. Einer Entwicklung nach Nordosten stehen landwirtschaftliche Betriebe mit immissionsrelevanter Tierhaltung entgegen. Der Südwesten eignet sich aufgrund des geringen Flächenpotenzials ebenfalls nicht, sodass der gewählte Änderungsbereich zwischen K 18 und Hesselbrink am geeignetsten erschien, bestehende Siedlungsstrukturen zu erweitern.

## 2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung schwerer Vorfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle ist ggf. der verbindlichen Bauleitplanung zu entnehmen.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Träger öffentlicher Belange und auf den Ergebnissen des Scoping-Termins im Juli 2017. Zudem erfolgte Ende Juni 2017 eine Ortsbegehung.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten (Arten- und Lebensgemeinschaften) wurden durchgeführt. Weitere Untersuchungen sind nicht geplant, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorliegen.

Verwendete technische Verfahren können dem jeweiligen Gutachten entnommen werden.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Derzeit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigungen bei der Durchführung des Bauleitplans verzichtet wird. Besondere Instrumente eines Monitorings sind nicht vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft. Möglicherweise durchzuführende Überwachungsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung benannt.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bauliche Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohn- und Gewerbebezwecken planungsrechtlich vorbereitet. Die Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf Versiegelungen, einen erhöhten Niederschlagswasserabfluss, kleinklimatischen Veränderungen, Schallemissionen und die Zerstörung des vermuteten Bodendenkmals. Der Verlust der (nicht sichtbaren) Bodendenkmäler soll durch eine Dokumentation kompensiert werden. Hierzu sind vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen weitere Ausgrabungen abzustimmen.

### 3.4 Referenzliste der Quellen

- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017
- Regionalplan Münsterland 2014, Sachlicher Teilplan Energie 2016
- Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen: GEOportal.NRW.Online unter: <https://www.geoportal.nrw/fachkategorien>
- Klimaatlas Nordrhein-Westfalen: Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de>
- Kreis Warendorf: Geoportal Kreis Warendorf: Online unter: <https://geoportal.kreis-warendorf.de>
- Kreis Warendorf: Landschaftsplan Warendorf-Milte
- Kreis Warendorf: Flächennutzungsplan 2010
- Stadt Warendorf: Bebauungsplan Nr. 5.05 für das Gebiet „Königstal“ in Milte
- LWL-Archäologie für Westfalen: Gewerbegebiet Warendorf-Milte „Königstal“ – Ergebnisse der archäologischen Voruntersuchung, Münster, 14.04.2016
- BIO-CONSULT: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“, Belm, 20.06.2018
- Schulden Stadt- und Regionalentwicklung: Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf, Dortmund, Februar 2015
- Bezirksregierung Münster: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf im Ortsteil Milte – Östliche Ortserweiterung Milte, Schreiben vom 09.05.2019

Aufgestellt:  
Osnabrück, 28.10.2021  
Ri/Re-17081011-27

Planungsbüro Hahm GmbH

Warendorf, den 10.01.2022

*gez. Krause*

.....

(Sachgebietsleitung)