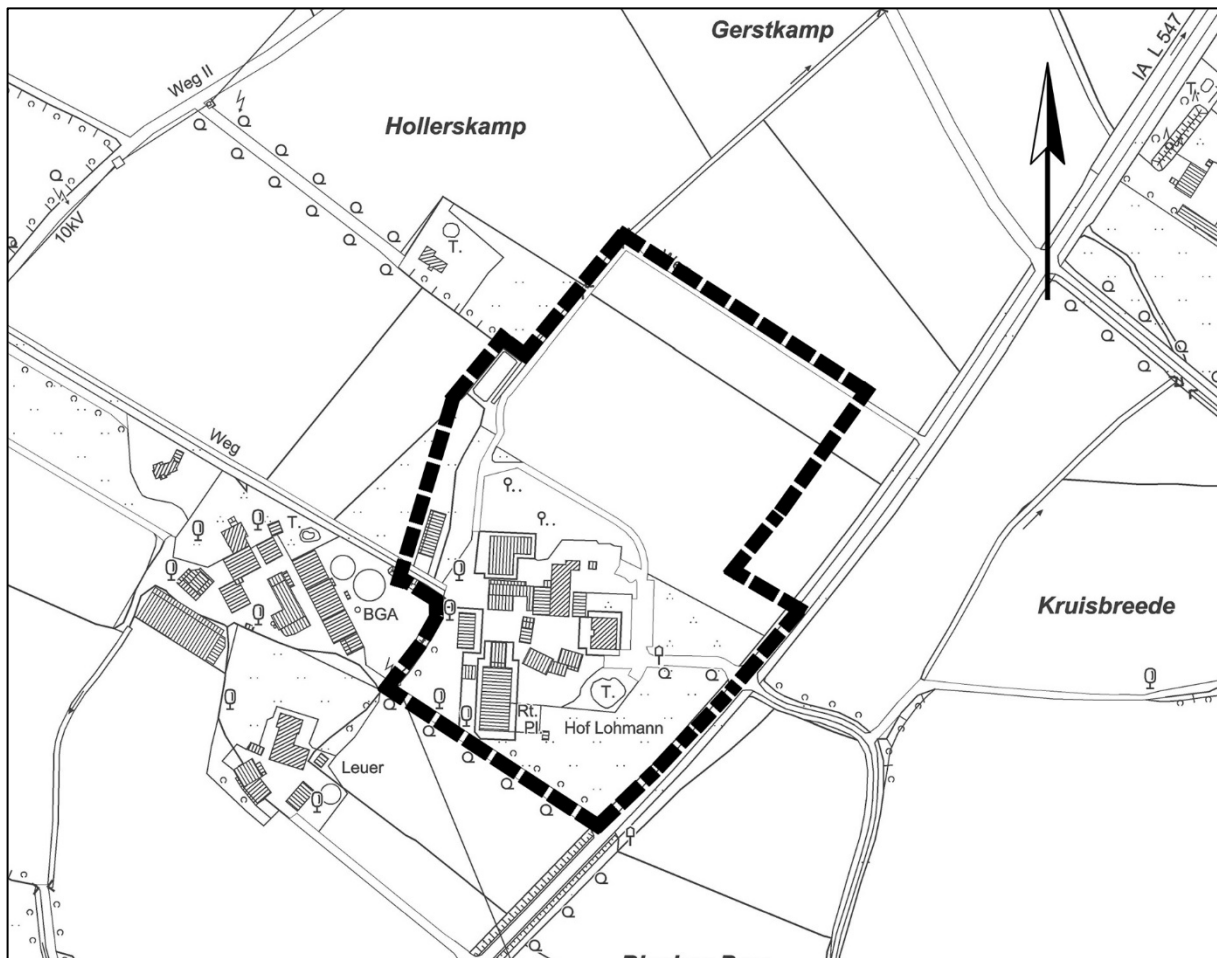




Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung „Hof Lohmann“

Begründung

15.05.2023

Stand: Entwurf

Verfasser:

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile	1
2	Anlass und Ziele der Planung / Verfahren.....	1
3	Übergeordnete Planungen.....	2
3.1	Regional- und Landesplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bestehendes Baurecht.....	4
3.4	Landschaftsplan.....	5
4	Situationsbeschreibung.....	5
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf.....	6
5.2	Flächen für die Landwirtschaft	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten und Verkehrssicherheit	9
5.6	Garagen und Stellplätze	9
5.7	Gewässerrandstreifen	9
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
6	Örtliche Bauvorschriften	10
7	Ver- und Entsorgung	11
7.1	Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung.....	11
7.2	Löschwasserversorgung	11
8	Denkmalschutz	11
9	Belange der Umwelt	11
9.1	Umweltbericht	11
9.2	Artenschutz	12
9.3	Immissionsschutz	14
9.4	Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel.....	20
9.5	Klimaschutz / erneuerbare Energien.....	21
9.6	Gewässerunterhaltung	21
10	Belange des Verkehrs	21
11	Flächenbilanz.....	23
12	Quellenverzeichnis	23

Teil B: Umweltbericht (separat)

1 Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile

Der rd. 8,3 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung „Hof Lohmann“ liegt zwischen den Ortsteilen Freckenhorst und Hoetmar an der Westseite der Landesstraße L 547 und betrifft den Standort des namensgebenden Hofes Lohmann, an dem eine Zweigstelle der Freckenhorster Werkstätten vom Caritasverband im Kreisdekanat Warendorf e.V. betrieben wird.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -ergänzung hat eine Größe von rd. 8,3 ha und umfasst die Flurstücke 54, 154, 156, 158 und 172 sowie einen Teil der Flurstücke 142, 160, 164 und 173 in der Flur 15 der Gemarkung Freckenhorst.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

2 Anlass und Ziele der Planung / Verfahren

Die Freckenhorster Werkstätten definieren ihren Unternehmensauftrag als berufliche Rehabilitation und Förderung von Menschen mit geistigen, mehrfachen und psychischen Behinderungen. Bei den im Änderungs- und ergänzungsbereich gelegenen Einrichtungen am Hof Lohmann handelt es sich jedoch nicht nur um eine Betreuungs-, Therapie- und Arbeitsstätten für diese Zielgruppe, sondern aufgrund der Einbindung der Hofstelle in gut frequentierte Freizeit- und Reitwegenetze auch um eine Begegnungsstätte, die ein ergänzendes Angebot für externe Besucher bereithält. Dabei stellen die Freckenhorster Werkstätten, auch aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Lage und Historie des Hofes Lohmann, in den Produktions- und Dienstleistungsbereichen auch auf landwirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ab. Zusätzlich werden auch andere Produkte hergestellt und Dienstleistungen erbracht.

„Der alte Hof Lohmann, inmitten der Münsterländer Parklandschaft gelegen, ist ein für die Region typischer Bauernhof mit langer Geschichte. Die 1814 errichtete Hofstelle wurde in den folgenden Jahrzehnten um einige Wirtschaftsgebäude erweitert. Mitte der siebziger Jahre endete die Bewirtschaftung des Hofes. Im Jahr 2000 erwarb der Caritasverband im Kreisdekanat Warendorf e. V. das Anwesen mit ca. 10 ha Land für die Freckenhorster Werkstätten GmbH, um einen Wohn- und Arbeitsbereich mit einem besonderen Konzept für Menschen mit Behinderungen zu schaffen. Arbeit, Reittherapie, Wohnen, Begegnung, Kommunikation und Integration – als Ort, der diese elementaren Lebensbereiche für Menschen mit Behinderungen unter einem Dach vereint, präsentiert sich heute der Hof Lohmann.“ [1]

Im Zentrum der derzeitigen betrieblichen Tätigkeit steht die Landwirtschaft: Nutztierhaltung (Schweine, Schafe, Hühner) sowie Anbau und Verarbeitung von Bioprodukten. In Verbindung mit dieser Kernnutzung bestehen Therapieangebote (Therapie mit Pferden), betreute Wohngruppen für behinderte Menschen mit einem landwirtschaftlichen Bezug im Lebenslauf, ein Hofladen zur Veräußerung selbst hergestellter Produkte und ein Hofcafé / Restaurant. Aufgrund der Lage der Hofstelle an übergeordneten Rad- und Freizeittrassen ist der Hof Lohmann sowohl wegen ebendieser Angebote als auch aufgrund zahlreicher Events eine beliebte Begegnungsstätte von Menschen mit Behinderungen und externen Besuchern der Hofstelle. Das Hofcafé / Restaurant ist der Mittelpunkt der alltäglichen Kommunikation und hat sich zu einem Ort der Begegnung entwickelt. Darüber hinaus werden auf der Hofstelle Veranstaltungen wie Hoffeste, Konzerte und Theatervorführungen ausgerichtet, die ebenfalls zur Begegnung von Bewohnern, Beschäftigten und externen Besuchern animieren und dadurch erheblich zur Teilhabe und Inklusion beitragen. Nach Anmeldung werden auch Hofführungen für Gruppen durchgeführt.

Da sich der Personenkreis der Menschen mit Behinderungen in den letzten Jahren stark verändert hat und die Nachfrage nach Plätzen in den Freckenhorster Werkstätten kontinuierlich steigt, können die auf dem gegenwärtigen Baurecht beruhenden Baumöglichkeiten den Bedarf nicht mehr decken. Aktuell bestehen daher zur Erweiterung der Betriebskapazitäten Bestrebungen, eine neue Produktionshalle mit

integriertem Verwaltungstrakt im Norden des Areals zu errichten. Hier sollen neben der Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte je nach Auftragslage und Notwendigkeit außerhalb der landwirtschaftlichen Saison auch andere Produkte gefertigt und Dienstleistungen erbracht werden, um kontinuierlich über das ganze Jahr Arbeit für die Beschäftigten vorhalten zu können. Die bislang vorgehaltenen 65 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderungen können durch die geplante Betriebserweiterung perspektivisch erheblich gesteigert werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des derzeit geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ sind allerdings bereits ausgeschöpft, weshalb dieser einem ersten Änderungs- und Ergänzungsverfahren unterzogen werden soll. Die für die Betriebserweiterung vorgesehene Fläche liegt hierbei außerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes und innerhalb der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9.09 sollen sowohl die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des integrativen Betriebes ermöglicht, als auch Nachverdichtungspotenzial innerhalb des vorhandenen Gebäudeensembles generiert werden.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 stellt die Fläche des Hofes Lohmann als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit konkretisierender Zweckbestimmung dar, den Bereich der Erweiterungsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“. Diese Darstellung soll im Bereich der Erweiterungsfläche in eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit konkretisierender Zweckbestimmung geändert werden. Neben der hier gegenständlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9.09 wird daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der 22. Änderung unterzogen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gem. §§ 2 ff. BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Warendorf am 20.11.2019 gefasst. Während der bestehende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde, erfolgt die hier in Rede stehende 1. Änderung und Ergänzung als Angebotsplanung.

Die Bauleitplanung dient schließlich der Schaffung der benötigten Entwicklungsmöglichkeiten der Freckenhorster Werkstätten und damit vor allem der Arbeitsplatzversorgung von Menschen mit Behinderung. Somit kann ein Beitrag dazu geleistet werden, dass die wertvolle Arbeit für die Inklusion von Menschen mit Behinderung am Standort gesichert und weiter ausgebaut werden kann. Die Planungsziele der Bauleitplanung entsprechen damit den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 3 und Nr. 8c BauGB, wonach die sozialen und kulturellen Bedürfnisse u. a. behinderter Menschen in der Bauleitplanung ebenso insbesondere zu berücksichtigen sind (Nr. 3) wie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (Nr. 8c).

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regional- und Landesplanung

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.

Mit der am 06.08.2019 in Kraft getretenen Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) ergibt sich jedoch die Möglichkeit, vorhandene Betriebsstandorte im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ausnahmsweise angemessen zu erweitern (2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum). Als Richtgröße für eine angemessene Erweiterung gilt gemäß der „Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan“ in Punkt 7 („Erläuterungen zu Ziel 2-3“) eine Erweiterung der Fläche um max. 50 % des Bestandes. Die Erweiterung des Hofes Lohmann kann aufgrund der Größe im Vergleich zur bestehenden Betriebsfläche als angemessen eingestuft werden, so dass das Planvorhaben den Zielen des LEP NRW entspricht. Von Seiten der Bezirksplanungsbehörde wurde diesbezüglich bereits im Zuge der Landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW mitgeteilt, dass dieser Tatbestand bei der

Erweiterung des Hofes Lohmann gegeben sei und der geplanten Flächennutzungsplanänderung daher keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

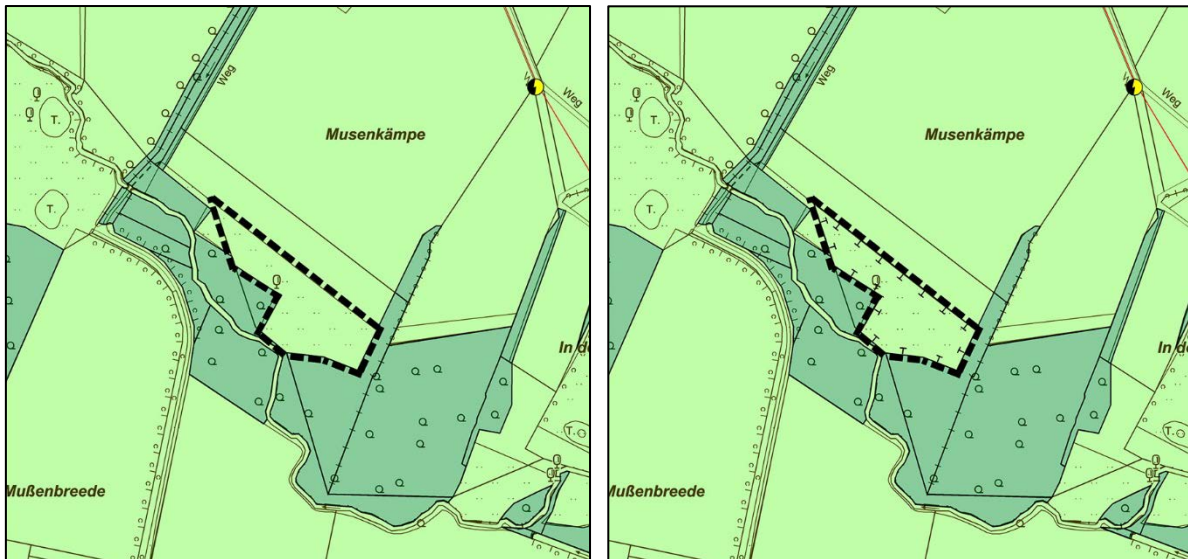
Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 stellt das heutige Betriebsgelände des Hofes Lohmann als „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dar. Dabei wird die Zweckbestimmung als Unterart dieser Kategorie weiter definiert als „Integrations- und Kommunikationsstätte auf landwirtschaftlicher Grundlage für das Arbeiten, Wohnen, die Therapie sowie die Begegnung von Menschen mit Behinderungen; GRZ 0,16, GFZ 0,24“.

Der für die bauliche Erweiterung des Hofes vorgesehene Bereich im Norden der Hofstelle hingegen ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, was der geplanten Flächenentwicklung entgegensteht. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung erfüllt das Gebot zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan folglich nicht. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Bebauungsplanes einer Änderung unterzogen werden (22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „Hof Lohmann“). Die Fläche für den Gemeinbedarf soll dabei auf den für die Erweiterung vorgesehenen Bereich ausgeweitet werden. Zudem soll auf die bislang vorgegebene Grund- und Geschossflächenzahl verzichtet werden, da dies keinen sinnvollen Regelungsinhalt auf Ebene des Flächennutzungsplanes darstellt.



Links: Alte Fassung des Flächennutzungsplanes 2010, Rechts: 22. Änderung des Flächennutzungsplanes; Hier: Teilbereich 1 „Hof Lohmann“ (Ausschnitte, ohne Maßstab)

Neben dieser den Hof Lohmann direkt betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes einen zweiten Teilbereich, der rd. 1,3 km südlich des Hofes Lohmann liegt. Die Änderung im zweiten Teilbereich zielt darauf ab, die vorgesehene externe Kompensationsmaßnahme auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darzustellen. Eine bislang im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche, für die eine Umwandlung der vorhandenen Intensivwiese in eine Extensivwiese geplant ist, soll ergänzend und überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt werden (siehe nachstehende Abbildungen).



Links: Alte Fassung des Flächennutzungsplanes 2010, Rechts: 22. Änderung des Flächennutzungsplanes; Hier: Teilbereich 2 „Externe Kompensation“ (Ausschnitte, ohne Maßstab)

3.3 Bestehendes Baurecht

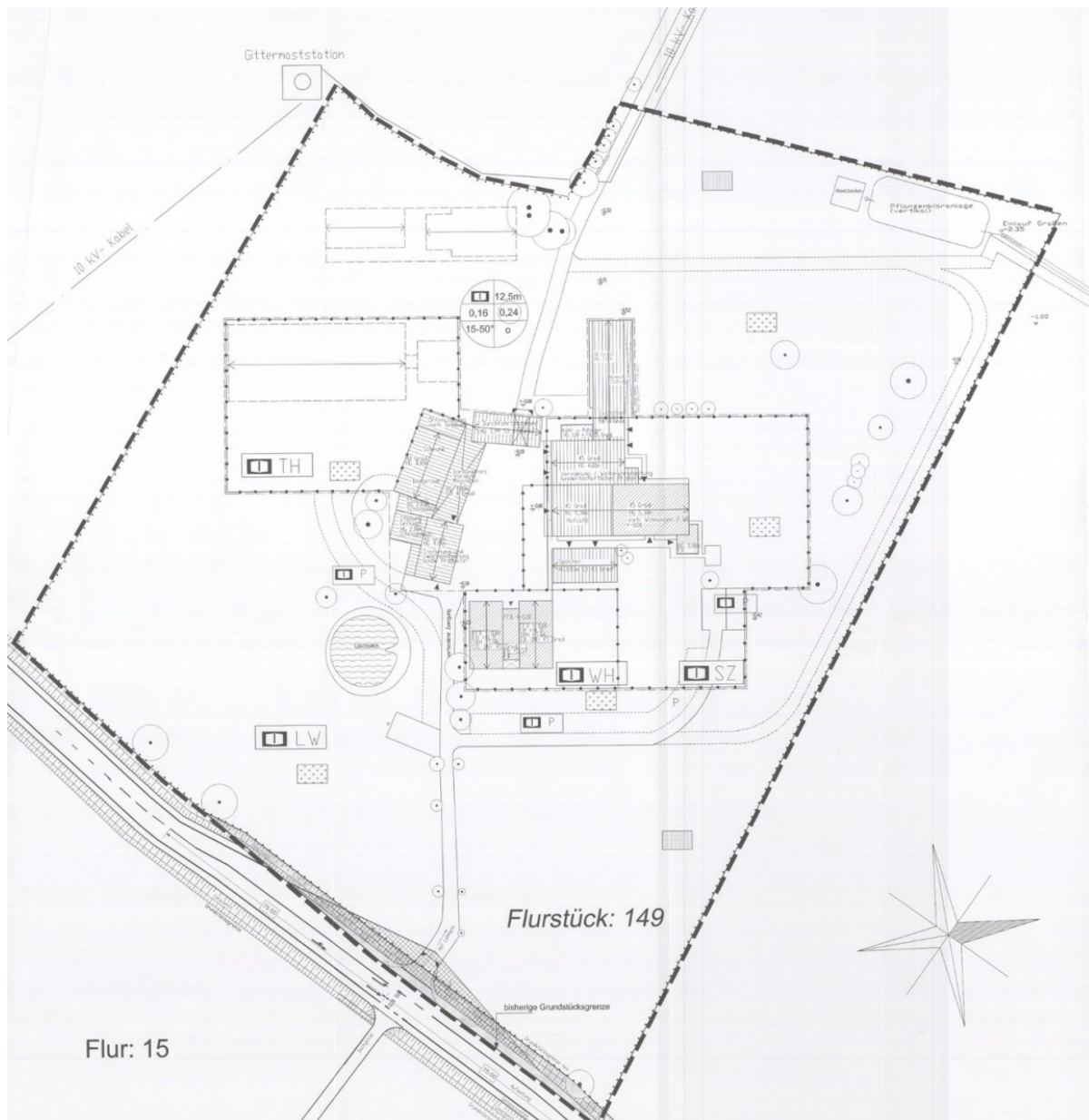
Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes ist teilweise durch den seit 2006 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ beplant (siehe nachstehende Abbildung).

Dieser enthält eine Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Integrations- und Kommunikationsstätte auf landwirtschaftlicher Grundlage für das Arbeiten, Wohnen, die Therapie sowie die Begegnung von Menschen mit Behinderungen“. Diese Festsetzung wurde im Gebietsinneren weiter differenziert und vorhabenbezogen eine Definition der Nutzungszwecke für einzelne Teilflächen / Funktionsbereiche der Hofstelle vorgenommen (Teilbereiche „Landwirtschaft“, „Therapie“, „Sozialbereich“, „Wohnheim“ und „Parken“).

Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten wurden durch überbaubare Grundstücksflächen definiert, die nördlich und südwestlich des baulichen Bestandes verortet sind und heute bereits weitgehend ausgenutzt wurden. Dabei sind ausschließlich bauliche Anlagen in offener Bauweise zulässig, was auch dem baulichen Bestand im Plangebiet entspricht.

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird im bisherigen Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,16 festgesetzt. Zudem werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch eine maximale Geschossflächenzahl von 0,24, eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12,50 m reguliert.

Örtliche Bauvorschriften definiert der rechtskräftige Bebauungsplan bislang ausschließlich über Festsetzungen zur Dachneigung (15 – 50°).



Auszug aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ (Ausschnitt, ohne Maßstab)

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines bereits in Kraft getretenen oder in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Belange der Landschaftsplanung stehen der Bauleitplanung daher nicht entgegen.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt an der Westseite der L 547 (Hoetmarer Straße) in etwa auf halber Strecke zwischen den Ortsteilen Hoetmar und Freckenhorst. Die Hofstelle wird von den Freckenhorster Werkstätten als Einrichtung zur beruflichen Rehabilitation und Förderung von Menschen mit geistigen, mehrfachen und psychischen Behinderungen genutzt. Darüber hinaus öffnen die Freckenhorster Werkstätten die Anlage nach außen, machen einen funktionierenden Bauernhof erlebbar, sorgen durch diese beiden Nutzungsperspektiven für eine Begegnung von Menschen mit und ohne Behinderung und nehmen damit eine wichtige Stellung für die Teilhabe und Einbeziehung von Menschen mit Behinderung ein.

Die Hofstelle hat in der Bestandssituation ein sowohl für das Münsterland als auch für die landwirtschaftlich geprägte Nutzung typisches Erscheinungsbild. Der bauliche Bestand weist als Fassadenmate-

rial überwiegend rote bis rotbraune Mauersteine auf, zum Teil im Fachwerkstil errichtet. Darüber hinaus sind in untergeordnetem Umfang Holzschalungen vorzufinden. Eine Sonderstellung nehmen die Hühnerställe ein, die als Funktionsbauten von dieser Gestaltung abweichen und einen dunkelgrünen Anstrich aufweisen.

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer vorhanden, die überwiegend in ebenfalls roten bis rotbraunen Farbtönen eingedeckt sind (lediglich zwei von sechzehn Gebäuden weisen eine Eindeckung in Grautönen auf).

Die Hofstelle hat der landwirtschaftlichen Nutzungsprägung entsprechend eine relativ isolierte Freiraumlage, aber aufgrund der östlich angrenzenden L 547 sowie der bestehenden Anbindung an das Freizeit-, Rad- und Reitwegenetz dennoch eine gute Anbindung. Die Bestandsgebäude gruppieren sich zentral im Plangebiet und bilden dabei als Ensemble eine Platzsituation aus, die als Treffpunkt und Kommunikationsraum dient und dabei auch ein außergastronomisches Angebot für das Hofcafé bereitstellt. Die Gebäude weisen optisch eine Eingeschossigkeit und eine einheitliche Ausbildung mit Satteldächern auf. Der landschaftsräumlichen Lage der Hofstelle entsprechend zeigt sich die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Materialität in rot verblendeten Fassaden, die zum Teil in Fachwerkbauweise angelegt worden sind.

Die Hauptzufahrt zur Hofstelle erfolgt aus südöstlicher Richtung über die L 547. Ein untergeordneter Erschließungspunkt in Form landwirtschaftlicher Wirtschaftswege befindet sich im Westen des Plangebietes.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der am Standort vorhandenen Nutzung geschaffen werden. Neben einer Nachverdichtung des vorhandenen Gebäudeensembles im unmittelbaren Nahbereich ist eine bauliche Ausdehnung des Betriebsgeländes nach Norden auf eine bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen und dort die Errichtung einer neuen Produktionshalle einschließlich Verwaltungstrakt geplant.

5.1 Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf soll auch künftig beibehalten werden. Da die im ursprünglichen Bebauungsplan gewählte Zweckbestimmung auch weiterhin dem bislang ausgeübten und weiterhin beabsichtigten Nutzungszweck entspricht, ist eine grundsätzliche Änderung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungsarten nicht erforderlich.

Die von den Freckenhorster Werkstätten am Standort betriebenen Nutzungen können zur weiteren Beschreibung der Zweckbestimmung in fünf Kategorien gegliedert werden:

- Landwirtschaft und Produktion
- Wohnen
- Therapie und Betreuung
- Handel, Gastronomie und Veranstaltungen
- Verwaltung und Sozialräume

Landwirtschaft und Produktion

Die Freckenhorster Werkstätten sind gemäß Zweckbestimmung eine Kommunikationsstätte auf landwirtschaftlicher Grundlage. Ein Teil des Konzeptes ist der Anbau, die Verarbeitung und die eigene Vermarktung der Produkte. Entsprechend sind bauliche Anlagen und Hofflächen für den Betrieb einer landwirtschaftlichen Produktion und Tierhaltung ein unerlässlicher Kern des Tätigkeitsfeldes. Dies umfasst die Verarbeitung, Lagerung und Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Güter sowie damit in Verbindung stehende bauliche Anlagen wie bspw. Kalt- und Fahrzeughallen. Beispielhaft genannt werden können die bereits ausgeübte Nutztier- und Pferdehaltung sowie der Kartoffelschälbetrieb im Sinne der Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Güter.

Wohnen

Am Hof Lohmann betreibt der Caritasverband ein Wohnheim, das sich an Menschen mit Behinderung richtet und einen Bezug zur Landwirtschaft hat (also z. B. Menschen, die aus landwirtschaftlichen Familien stammen). Im bauplanungsrechtlichen Sinne sind in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB Menschen mit einem besonderen Wohnbedarf die Zielgruppe der am Hof Lohmann angebotenen Wohnungen bzw. Wohngruppen. Begleitend hierzu werden entsprechende Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Ärzte, Pfleger, Schwestern und sonstiges Betreuungspersonal als Gegenstand der Zweckbestimmung verstanden.

Therapie und Betreuung

Ein wesentlicher Bestandteil der Therapieleistungen bezieht sich auf eine heilpädagogische Förderung mit Pferden. Die Bewegung auf dem Pferderücken und die Gestaltung der Beziehung zum Therapiepferd und zum Pädagogen unterstützen den Menschen in der Auseinandersetzung mit seinen individuellen Schwierigkeiten. Kinder, Jugendliche und Erwachsene können aufgrund positiver Erfahrungen ihr Selbstwertgefühl stärken und eine angemessene Selbsteinschätzung erlernen. Neben der hierfür erforderlichen Pferdehaltung, die über die „landwirtschaftliche Grundlage“ in der definierten Zweckbestimmung zulässig ist, sind bauliche Anlagen und Einrichtungen mit Betreuungsleistungen generell eine erforderliche Nutzungsart. Dies kann bspw. auch Gebäude und Räume für freie Berufe umfassen, um im Nutzungszusammenhang stehende medizinische Angebote und Einrichtungen abdecken zu können (z. B. Ärzte, Krankengymnastik, Ergotherapie, Logopädie, Ernährungsberatung u. ä.).

Handel, Gastronomie und Veranstaltungen

Die Freckenhorster Werkstätten betreiben am Standort einen Hofladen und ein Café / Restaurant, in denen direkt vom Hof hergestellte Produkte angeboten werden. Diese Einrichtungen sind elementarer Bestandteil des Konzeptes der Begegnung von Menschen mit Behinderung und Besuchern. Entsprechend werden im planungsrechtlichen Sinne Verkaufsstellen und Schank- und Speisewirtschaften als zulässige Nutzungsart auf dem Hof Lohmann verstanden. Voraussetzung hierfür ist ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit der Hofstelle. Ein weiteres wesentliches Element der Begegnung von Menschen mit Behinderung und Besuchern stellen Events und Hofführungen dar. Es werden Hoffeste ebenso ausgerichtet wie bspw. Konzerte und Theatervorführungen, die regelmäßig für externe Besucher sorgen. Dies wird auch künftig unter den Begriffen „Integration und Kommunikation“ als Bestandteil der Zweckbestimmung verstanden.

Verwaltung und Sozialräume

Anlagen für Verwaltungen und Sozialräume, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen, sind unerlässliche Bestandteile zur Organisation der Betriebsabläufe des Hofes Lohmann.

Aufgrund der in ein landwirtschaftlich genutztes Umfeld eingebetteten Lage des Plangebietes wurde zur sachgerechten Bewertung der Belange des Geruchsimmissionsschutzes entsprechend der Ergebnisse der geruchstechnischen Untersuchung [7] eine Steuerung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Teilbereichen der Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt:

- In den Bereichen „FG 1“ ist der dauerhafte Aufenthalt von Menschen unzulässig.
- In den Bereichen „FG 2“ ist der dauerhafte Aufenthalt von Menschen ausschließlich für Arbeiten mit landwirtschaftlichem Bezug zulässig.
- In den Bereichen „FG 3“ ist der Aufenthalt von Menschen ausschließlich für Arbeiten zulässig, wobei der landwirtschaftliche Bezug im Vergleich zu dem „FG 2“ nicht als Voraussetzung gegeben sein muss.
- In den verbleibenden Bereichen „FG 4“ sind jegliche im Zusammenhang mit der definierten Zweckbestimmung stehenden Nutzungen zulässig, einschließlich einer Wohnnutzung.

Für weitere Ausführungen zu den Belangen des Geruchsimmissionsschutzes wird auf das Kapitel 9.3.1 verwiesen.

5.2 Flächen für die Landwirtschaft

In einer Tiefe von etwa 50 m zur südöstlich des Hofes Lohmann verlaufenden L 547 (Flurstück 142) werden südlich und nördlich der bestehenden Hofzufahrt Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft entspricht dabei sowohl der tatsächlich vorhandenen Flächennutzung, als auch der diesen Flächen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ zugeordneten Nutzungsart. Wenngleich der rechtskräftige Bebauungsplan auch diese straßennahen Bereiche in die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf einbezogen hat, wurde hierfür die Zweckbestimmung „LW – Teilbereich Landwirtschaft“ definiert. Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft entspricht somit sowohl dem Bestands als auch den Planungszielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, führt somit keine inhaltlich-qualitative Änderung einer Festsetzung herbei und schützt wirksam die vorhandenen Abstände der baulichen Gemeinbedarfsnutzungen von der L 547.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden die bauliche Dichte und die Ausdehnung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt. Dieser Regelungsinhalt ist im bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan über eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl sowie maximale Trauf- und Firsthöhen vorgegeben.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird im bisherigen Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,16 festgesetzt. Eine Berechnung der Grundflächenzahl hat unter Berücksichtigung der heutigen baulichen Situation und der geplanten baulichen Entwicklungen gezeigt, dass diese Grundflächenzahl nicht ausreicht, um die geplanten baulichen Entwicklungen umsetzen zu können. Aus diesem Grund soll die zulässige GRZ auf 0,25 erhöht werden. Aufgrund der bereits heute relativ großen Bewegungsflächen zwischen den einzelnen Teilbereichen der Hofstelle und der zentral zwischen den Gebäuden gelegenen Platzsituation wird zudem gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine ergänzende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis maximal 0,7 zulässig ist.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist im bisherigen Bebauungsplan über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen als Maximalwerte definiert. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m und die maximale Firsthöhe 12,50 m. Dabei wird als unterer Bezugspunkt definiert, dass sich die Gebäudehöhe „im Verhältnis zur mittleren Höhenlage der Hoffläche“ bemisst. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung und –ergänzung wird hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung der Baukörper kein grundsätzlicher Änderungsbedarf gesehen. Da die bisherige Definition des Höhenbezugspunktes jedoch nicht hinreichend genau bestimmt ist, sollen die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen künftig als absolute Höhen über Normalhöhennull angegeben werden. Hierfür wurden zwei bestehende Geländehöhen der Hoffläche identifiziert und diese als Referenzhöhen nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet (67,21 m ü. NHN im Westen und 67,30 m ü. NHN im Südosten der Hofstelle). In Anlehnung an diese Bestandshöhen werden maximale Traufhöhen von 74,00 m ü. NHN und maximale Gebäudehöhen von 80,00 m ü. NHN festgesetzt. In Relation zu den Bestandshöhen sind demnach Traufhöhen von rd. 6,70 m und Gebäudehöhen von rd. 12,70 m möglich.

Damit wird sichergestellt, dass künftige bauliche Erweiterungen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung nicht unmaßstäblich zu dem baulichen Bestand ausfallen und die Bezugspunkte zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen unzweifelhaft bestimmt sind.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Eine Analyse des baulichen Bestandes zeigt hinsichtlich der Bauweise, dass alle vorhandenen Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet wurden. Die geplante Produktionshalle im Bereich der Bebauungsplanerweiterung hingegen ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m geplant und entspricht somit nicht der offenen Bauweise. Die Festsetzung

zur Bauweise soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung und –ergänzung entsprechend zurückgenommen werden, sodass die bauliche Entwicklung künftig flexibel möglich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Bau-
grenzen definiert. Diese umfassen an der heutigen Hofstelle das vorhandene Gebäudeensemble und
den im Nordwesten vorhandenen Hühnerstall sowie auf der Erweiterungsfläche die für die geplante
Produktionshalle vorgesehenen Flächen. Diese Änderung ist elementar für die vom Caritasverband an-
gestrebte bauliche Erweiterung nördlich der heutigen Hofstelle und bietet darüber hinaus auch langfris-
tig weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Hof Lohmann.

5.5 Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten und Verkehrssicherheit

Die äußere Haupteinschließung der Hofstelle ist über die L 547 sichergestellt, während eine untergeord-
nete Anbindung über Wirtschaftswege aus westlicher Richtung vorhanden ist. Ein Regelungserfordernis
hinsichtlich der Erschließung der Hofstelle besteht nicht. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Be-
reich der Landesstraße umfasst die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Bereiche aus dem Ur-
sprungsplan Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ und die darüberhinausgehenden Teilflächen der heute tatsächlich
vorhandenen Straßenparzelle. Diese Festsetzung hat somit keine Änderung für die Belange der Lan-
desstraße zur Folge.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der L 547 wird in Anlehnung an § 28 Abs. 1 des Straßen- und
Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) eine Anbauverbotszone für Werbeanla-
gen nachrichtlich dargestellt, um die Belange der Verkehrssicherheit angemessen im Bebauungsplan zu
berücksichtigen.

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Erforderlichkeit freizuhaltender Sichtfelder im
Bereich der Hofzufahrt von der L 547 gemäß Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) ge-
prüft. Im Ergebnis zeigt sich, dass die freizuhaltenden Sichtfelder geringfügig in den Geltungsbereich
hineinragen und entsprechend eine Kennzeichnung als freizuhaltende Sichtfelder vorgenommen wird.
Die betroffenen Bereiche sind in einer Höhe von 0,8 – 2,5 m von Sichtbehinderungen jeder Art freizu-
halten, um bei Abbiegevorgängen von der Hofzufahrt auf die L 547 eine ausreichende Sicht zu gewähr-
leisten.

5.6 Garagen und Stellplätze

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von
Stellplätzen. Angesichts der relativ weit gefassten überbaubaren Grundstücksflächen wird jedoch eine
Festsetzung ergänzt, dass Garagen sowie überdachte Stellplätze / Carports nur innerhalb der festge-
setzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist eine Konzentration
dieser baulichen Anlagen auf das vorhandene Ensemble der Hofstelle und den Standort der geplanten
Produktionshalle, damit es nicht zu einer zunehmenden Zersiedlung der Hofstelle als Teil des Land-
schaftsbildes kommt.

5.7 Gewässerrandstreifen

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt das namenlose Gewässer Nr. 9425 an den Geltungsbereich
des Bebauungsplanes an und verläuft bis zum im Nordwesten gelegenen Beregnungsbecken (ehemali-
ger Klärteich) in das Plangebiet. Entlang des Gewässers wird in einer Breite von 5 m ein
Gewässerrandstreifen festgesetzt (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 31 Landeswassergesetz), der
von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Eine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9
Abs. 1 Nr. 16a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt.

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo- den, Natur und Landschaft

Da die Planänderung und –ergänzung eine räumliche Ausdehnung der Hofstelle in den Landschafts-
raum in nördliche Richtung ermöglicht, soll entlang der Nord- und Ostseite der Erweiterungsflächen ei-

ne Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Durch die erzeugte sichtschrütende Wirkung soll eine verträgliche landschaftliche Einbindung der betrieblichen Erweiterung der Hofstelle gewährleistet werden. Da diese Fläche auch als Ausgleichsfläche fungieren soll, wird sie gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt (siehe auch Kap. 8.1, Kompensationsmaßnahme K4).

Zentral im Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese, die in Teilen dauerhaft erhalten werden soll. Da eine südwestlich der Streuobstwiese gelegene Lagerhalle nach Norden erweitert werden soll, wird die Streuobstwiese in reduziertem Umfang über die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Streuobstwiese in weiten Teilen nicht für bauliche Anlagen, Wegeflächen, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden kann (siehe auch Kap. 8.1, Kompensationsmaßnahme K1).

Die Anlage weiterer Streuobstwiesen ist im äußersten Norden auf einem die geplante Sichtschutzhecke begleitenden Streifen und direkt unmittelbar nördlich der bestehenden Hofzufahrt vorgesehen. Die Pflanzungen ermöglichen nicht nur die Umsetzung von Teilen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff, sondern fördern darüber hinaus eine attraktive Gestaltung in den von außen wahrnehmbaren Randbereichen der Gemeinbedarfsflächen. Die Flächen werden im Bebauungsplan ebenfalls als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt (siehe auch Kap. 8.1, Kompensationsmaßnahmen K2 und K3).

Über diese flächenbezogenen Maßnahmen hinaus sind zur sachgerechten Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sog. CEF-Maßnahmen zwingend zu beachten. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, übersetzt etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) müssen bereits vor Beginn des jeweiligen Eingriffes in direktem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Eingriff wirksam sein. Aufgrund dieser hohen ökologischen Bedeutung werden die gemäß Artenschutzprüfung erforderlichen CEF-Maßnahmen als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Hängung von drei Steinkauz-Niströhren
- Hängung von 10 Nisthilfen für Baumhöhlen bewohnende Vogelarten
- Hängung von 10 Ersatzquartieren für baumbewohnende Fledermäuse

Für weitere Informationen zu den vorstehenden CEF-Maßnahmen wird auf das Kapitel 9.2 verwiesen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften definiert der rechtskräftige Bebauungsplan bislang ausschließlich über Festsetzungen zur Dachneigung (15 – 50°). Die damit verbundene ausschließliche Zulässigkeit geneigter Dachformen kann jedoch eine flexible Entwicklung der Hofstelle hemmen, da beispielsweise für die geplante Errichtung einer Produktionshalle auch das Flachdach eine im landwirtschaftlichen Raum durchaus nutzungsangemessene Dachform darstellt. Entsprechend wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Festsetzung zur zulässigen Dachneigung aus dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes herausgenommen.

Da der Dachgestaltung für das äußere Erscheinungsbild grundsätzlich jedoch eine wesentliche Rolle zukommt, werden die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung im Rahmen der Bebauungsplanänderung differenzierter festgesetzt. Die Regelungen betreffen die Zulässigkeit von Dachaufbauten. Um ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität zu sichern, werden diese in Relation zur jeweiligen Baukörperlänge in ihrer Ausdehnung limitiert und zudem ein einzuhaltender Mindestabstand von den Gebäudeseiten / dem Ortgang definiert. Mit dieser Festsetzung sollen unmaßstäbliche Dachaufbauten vermieden werden. Dacheinschnitte sollen grundsätzlich unzulässig sein, da diese nicht der gestalterischen Erscheinung der Hofstelle entsprechen.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften zur Dacheindeckung getroffen. Im Bestand sind überwiegend Dacheindeckungen in roten Farbtönen vorhanden. Hieran angelehnt werden RAL-Farbtöne zur Definition naturroter Farben vorgegeben, die zur Dacheindeckung mit Ziegeln / Dachpfannen zur Anwendung kommen können. Dabei sind engobierte / glänzende Ziegel / Dachpfannen unzulässig, da diese häufig störende Reflexionen hervorrufen. Um bei der Festsetzung jedoch auch die geplante Errichtung der Produktionshalle zu berücksichtigen, wird alternativ eine zweckmäßige Dacheindeckung mit roten, rot-braunen und anthrazitfarbenen Dachwellbahnen ermöglicht.

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie im Bauplanungsrecht zugesprochen wird, soll die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermie-Modulen grundsätzlich ermöglicht werden. Daher werden die örtlichen Bauvorschriften um die Festsetzung ergänzt, dass Bereiche, die für die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermiemodulen vorgesehen sind, von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen sind.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch den/die Nutzungsberechtigten des/der Grundstücke über das nordwestlich im Plangebiet gelegene Beregnungsbecken (ehemaliger Klärteich) mit anschließender Einleitung in das entlang der Plangebietsgrenze verlaufende namenlose Gewässer Nr. 9425. Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch künftig unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Erweiterung geeignet, das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen und schadlos abzuleiten. Sollten im Zuge weiterer Baumaßnahmen künftig andere bauliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich werden, sind diese auf Kosten des Antragstellers herzustellen. Eine Erlaubnis für das Einleitung von Abwasser in Gewässer ist durch den/die Nutzungsberechtigten des/der Grundstücke gemäß § 57 WHG einzuholen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Druckrohrleitung mit Zuführung in die öffentliche Kanalisation der Stadt Warendorf.

7.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch einen im Südosten vorhandenen Löschwasserteich mit einem Fassungsvermögen ca. 750 m³ sichergestellt. Zudem ist der Löschwasserteich mit einer automatischen Fülleinrichtung ausgestattet.

8 Denkmalschutz

Die Bauernhofanlage „Hof Lohmann“ ist eine für die Region typische Anlage aus dem Jahre 1814, die jedoch aufgrund umfangreicher baulicher Veränderungen keine ausreichende denkmalwerte Substanz für eine Unterschutzstellung als Baudenkmal aufweist. Die Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung entsprechend nicht berührt.

Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. Der Bebauungsplan wird vorbeugend dennoch um einen Hinweis auf das erforderliche Vorgehen im Falle unerwarteter Funde im Rahmen von Bodeneingriffen ergänzt.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltbericht

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren gem. §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung), die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen erfolgt im Umweltbericht [5].

Der Umweltbericht benennt Kompensationsmaßnahmen, die wie nachstehend im Planverfahren Berücksichtigung finden:

Kompensationsmaßnahme K1: „Erhalt der zentralen Streuobstwiese“

Die teilweise Sicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt über die zeichnerische Festsetzung der betroffenen Teilfläche der Streuobstwiese als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Per textlicher Festsetzung wird der Erhalt der innerhalb dieses zeichnerisch festgelegten Bereiches gelegenen Streuobstwiese einschließlich des Baumbestandes verbindlich vorgegeben.

Kompensationsmaßnahme K2: „Anlage einer Streuobstwiese nördlich der Zuwegung“

Die dreieckig zugeschnittene Fläche im Bereich der Hofzufahrt soll als Streuobstwiese angelegt werden und mit insgesamt 12 Obstbäumen bepflanzt werden. Eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt im Bebauungsplan.

Kompensationsmaßnahme K3: „Anlage einer Streuobstwiese nordöstlich der Hofstelle“

Eine weitere Streuobstwiese soll nordöstlich der Hofstelle entstehen. Der Bereich liegt am nordöstlichen Übergang zur freien Landschaft. Innerhalb der Fläche, die sowohl zeichnerisch als auch textlich im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird, ist die Anpflanzung von 38 Obstbäumen vorgesehen.

Kompensationsmaßnahme K4: „Anpflanzung einer 5-reihigen Baumhecke zur Eingrünung“

Die Maßnahme zielt darauf ab, das Vorhaben in Richtung Nordosten und Südosten zugunsten einer optimierten landschaftsräumlichen Einbindung durch eine Heckenpflanzung sichtsichernd abzufügen. Der Umweltbericht sieht für diese Maßnahme (im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „K4“ festgesetzt) die Anpflanzung einer 5-reihigen Baumhecke vor. Auf der zu der benachbarten Ackerfläche gelegenen Heckenseite sind 1-1,5 m Platz für einen krautigen Saum zu belassen.

Kompensationsmaßnahme K5: „Externe Umwandlung einer Intensivwiese in eine Extensivwiese“

Die unter der Kennzeichnung „K5“ geplante Maßnahme betrifft eine externe Kompensationsmaßnahme auf Flurstück 149, Flur 33, Gemarkung Warendorf. Die auf einer 11.336 m² großen Fläche geplante Umwandlung einer Intensivwiese in eine Extensivwiese ist nicht Gegenstand des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes, die Flächenverfügbarkeit und Umsetzung ist jedoch zur Sicherstellung der Wirksamkeit bis zum Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Caritasverband verbindlich abzusichern.

Neben den vorstehend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen verbleiben Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte. Siehe hierzu das nachstehende Kapitel 9.2.

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Vergleich des Ausgangszustandes und des Planzustandes des Plangebietes zeigt unter Berücksichtigung der externen Kompensationsmaßnahme „K5“ einen Kompensationsüberschuss von 1.340 ökologischen Werteinheiten (ÖWE).

9.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung

abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt [6].

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans bei Beachtung der im Bericht aufgeführten konfliktmindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist. Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden benannt:

„Gehölzfällung im Winter“ (01.10. bis 28. / 29.02)

Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

Gebäudeabriss unter ökologischer Baubegleitung

Zur Vermeidung der Tötung nicht mobiler Vögel und übertagender Fledermäuse muss der Abriss der Gebäude innerhalb der Aktivitätszeit der Arten unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden. Die betroffenen Gebäude(-teile) sind durch eine Fachperson vorab zu besichtigen und auf Nester von Vögeln und Quartierpotenzialen von Fledermäusen zu überprüfen. In der Regel ist auch eine Ein-Ausflugkontrolle zur Überprüfung einer Nutzung durch Fledermäuse erforderlich. Die Ein-Ausflugkontrolle kann nur bei günstiger Witterung zur Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden. Sollten Vorkommen von planungsrelevanten Arten aufgefunden werden, so sind durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu formulieren.

Fällung von Höhlenbäumen unter ökologischer Baubegleitung

Zur Vermeidung der Tötung nicht mobiler Vögel und übertagender Fledermäuse muss die Fällung von Höhlenbäumen innerhalb der Aktivitätszeit der Arten unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden. Bei diesen Bäumen handelt es sich um die 12 alten Hofeichen und die älteren der 22 Obstbäume auf der zentral gelegenen Obstwiese. Siehe Abbildung 9 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die betroffenen Bäume sind durch eine Fachperson vorab auf Höhlen, Spalten und sonstige Quartierpotenziale von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen. Sollten Vorkommen von planungsrelevanten Arten vorgefunden oder nicht ausgeschlossen werden, so sind durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu formulieren.

Ersatzquartiere für baumbewohnende Arten

Im Fall einer Fällung von Höhlenbäumen kann neben einer möglichen Tötung eine Verletzung des Schädigungsverbots nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich sind daher für jeden Verlust einer der 12 alten Hofeichen oder eines Höhlenbaums auf der Obstwiese jeweils fünf Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. Feldsperling, Gartenrotschwanz oder Star) und 5 Ersatzquartiere für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten fachgerecht an anderen Bäumen im Geltungsbereich zu installieren.

CEF-Maßnahmen zum Erhalt des Steinkauz-Revieres

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung eines Teils der Obstwiesen und Grünflächen in einem genutzten Steinkauz-Revier. Zur Minderung der Auswirkungen der Flächenversiegelung und als Ersatz für verloren gehende Nahrungsflächen ist eine entsprechende Aufwertung des Revieres notwendig. Die Kompensationsmaßnahmen K2 im Osten des Geltungsbereichs und die Kompensationsmaßnahme K3 im Norden stellen die Funktion des Nahrungshabitats sicher. Die Flächen sind regelmäßig so zu pflegen, dass zu allen Jahreszeiten Bereiche mit kurzem Rasen als Nahrungsflächen zur Verfügung stehen. Zur Verbesserung des Bruterfolges sind zudem an geeigneter Stelle drei Steinkauzröhren fachgerecht zu installieren.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

9.3 Immissionsschutz

Für die Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes sind angesichts der im Plangebiet ausgeübten Wohnnutzung zum einen aufgrund der landschaftlichen Lage landwirtschaftliche Emissionen und zum anderen aufgrund der Lage im Nahbereich zur Landesstraße L 547 Verkehrslärm relevant.

9.3.1 Geruchsimmissionen

Aufgrund der in ein landwirtschaftlich genutztes Umfeld eingebetteten Lage des Plangebietes wurde zur sachgerechten Bewertung der Belange des Geruchsimmissionsschutzes eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt [7]. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen werden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius um das Plangebiet befindlichen Betriebe.

Die örtlichen Gegebenheiten wurden anhand eines Ortstermins am 27.07.2021 aufgenommen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich südlich von Freckenhorst. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Auf den landwirtschaftlichen Betrieben werden vorwiegend Schweine, Rinder und Pferde gehalten. Die Emissionen entstehen hauptsächlich durch die Tierhaltung in den Stallgebäuden. Des Weiteren sind Güllebehälter, Festmistlager und Silagemieten vorhanden. An zwei landwirtschaftlichen Betrieben sind jeweils Biogasanlagen angeschlossen.

Die Anlagen 3 bis 6 des Geruchsgutachtens zeigen die Ausbreitungsrechnungen der Geruchsimmissionen für die repräsentativen Jahre 2009 und 2016 der Wetterstation Münster/Osnabrück. Da sich im Laufe des Bearbeitungszeitraumes des Gutachtens das zugrunde zu legende repräsentative Jahr geändert hat, sich die vorangegangenen Abstimmungen hinsichtlich der einzuhaltenden Werte aber auf das ursprüngliche repräsentative Jahr 2009 beziehen, sollen beide Ansätze aufgeführt und berücksichtigt werden (siehe Unterkapitel „Abwägung und planerische Bewältigung“).

Beurteilungsgrundlage: Technische Anlage zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)

Die Geruchsimmissionen werden anhand des Anhangs 7 der TA Luft ermittelt und beurteilt. Danach betragen die gebiets- bzw. nutzungsbezogenen Immissionswerte:

Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich ist es unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles möglich, Werte von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) für Tierhaltungsgerüche heranzuziehen. Entsprechend kann für den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich ein Immissionswert von bis zu 0,25 herangezogen werden.

Berechnungsergebnisse

Wie das Ergebnis der Berechnung für das repräsentative Jahr 2009 zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich des gesamten Plangebietes maximal 40 % der Jahresstunden (= 0,40). Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von bis zu 25 % der Jahresstunden (= 0,25) wird im westlichen Bereich (Nähe zur Nachbarhofstelle) überschritten. Im östlichen Bereich (u. a. bei der derzeitigen Wohnnutzung) beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen bis zu 25 % der Jahresstunden.

Die Berechnung der Geruchsimmissionen für das repräsentative Jahr 2016 zeigt, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich des Plangebietes maximal 34 % der Jahresstunden beträgt. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von bis zu 25 % der Jahresstunden (= 0,25) wird im westlichen Bereich (Nähe zur Nachbarhofstelle) überschritten. Im östlichen Bereich (u. a. bei der derzeitigen Wohnnutzung) beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen bis zu 25 % der Jahresstunden.

Die Ausbreitungsrechnungen der Geruchsimmissionen in Anlage 3 und 5 des Geruchsgutachtens zeigen, dass eine Aktualisierung der Wetterdaten mit dem dafür anzunehmenden repräsentativen Jahr (in Anlage 3 des Geruchsgutachtens wurde mit dem Jahr 2009 und in Anlage 5 des Geruchsgutachtens mit dem Jahr 2016 gerechnet) jedoch zu einer Verbesserung der Geruchsbelastungen im Plangebiet führt. So verringert sich die Geruchsbelastung im östlichen und südlichen Plangebiet deutlich.

Abwägung und planerische Bewältigung

Das Plangebiet liegt im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich und ist durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen und Gerüchen geprägt. Demnach ist für diese Wohnnutzungen ein Immissionswert von 0,20 bis 0,25 als angemessen zu erachten.

In den Auslegungshinweisen zur GIRL wird zur Bewertung von Geruchsimmissionen ausgeführt: „Die Bewertung, ob eine Geruchsbelästigung als erheblich und damit als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen ist, wird von einer Vielzahl von Kriterien beeinflusst.“ Als Kriterien sind dabei neben der Geruchshäufigkeit auch die Geruchsart und die Ortsüblichkeit von Gerüchen zu beurteilen. Besonders der Außenbereich ist regelmäßig durch ein bereits seit langer Zeit bestehendes Nebeneinander von Tierhaltung und Wohnbebauung geprägt. Sofern eine derartige Situation vorliegt, können auch Geruchshäufigkeiten oberhalb der Immissionswerte als nicht erheblich erachtet werden.

Zum Thema der Geruchsimmissionen auf dem Hof Lohmann wurden im Juni 2022 Abstimmungen zwischen der Verwaltung der Stadt Warendorf und der Immissionsschutzbehörde des Kreises Warendorf durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass der Hof Lohmann aufgrund des ihn umgebenden Außenbereiches und seines landwirtschaftlichen Ursprungs als Einzelfall zu betrachten sei. Aufgrund dieser Einschätzung sei es vertretbar, für die festzusetzende Gemeinbedarfsfläche hinsichtlich der Geruchsimmissionen abweichende Werte anzusetzen. Die planungsrechtliche Sicherung dieser immissionsschutzrechtlichen Erkenntnisse erfolgt im Bebauungsplan über eine Steuerung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Teilbereichen der Flächen für den Gemeinbedarf:

- Auf der westlichen Fläche „FG 1“, für die die höchsten Geruchsstunden prognostiziert wird (Geruchsstundenhäufigkeiten von mehr als 35 % der Jahresstunden, $\geq 0,35$) wird der dauerhafte Aufenthalt von Menschen als unzulässig festgesetzt.
- Für den Bereich „FG 2“ (Geruchsstundenhäufigkeiten von 30 – 35 %; $\geq 0,30$ und $\leq 0,35$) wird festgesetzt, dass der dauerhafte Aufenthalt von Menschen ausschließlich für Arbeiten mit landwirtschaftlichem Bezug zulässig ist.
- Für den Bereich „FG 3“ (Geruchsstundenhäufigkeiten von 25 – 30 %; $\geq 0,25$ und $\leq 0,30$) wird festgesetzt, dass der Aufenthalt von Menschen ausschließlich für Arbeiten zulässig ist, wobei der landwirtschaftliche Bezug im Vergleich zu dem „FG 2“ nicht als Voraussetzung gegeben sein muss.
- In den verbleibenden Flächen „FG 4“ (Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 25 %; $\leq 0,25$) sind jegliche im Zusammenhang mit der definierten Zweckbestimmung stehenden Nutzungen zulässig, einschließlich einer Wohnnutzung.

Mit den vorstehend beschriebenen Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes wird eine Einhaltung der Schutzansprüche der jeweiligen Nutzergruppen sichergestellt und die Belange des Geruchsimmissionsschutzes sachgerecht im Bebauungsplan berücksichtigt.

Wie eingangs beschrieben, führt die Berechnung der Geruchsausbreitungen für das repräsentative Jahr 2016 zu einer Verbesserung der Belastungen gegenüber dem repräsentativen Jahr 2006. Dennoch soll unter Beachtung des südlich an den Hof Lohmann angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes weiterhin ein angemessener Abstand zwischen der Hofstelle und den schutzbedürftigen Nutzungen des Hofes Lohmann eingehalten werden, um – im Sinne der Konfliktbewältigung – ein konfliktfreies Nebeneinander beider Nutzungen auch weiterhin zu gewährleisten. Durch den geplanten Abstand soll zum einen der landwirtschaftliche Betrieb nicht gänzlich in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Zum anderen sollen aber auch die schutzbedürftigen Nutzungen des Hofes Lohmann eher in den weniger belasteten Bereichen untergebracht werden, um die dort lebenden und arbeitenden Menschen hinsichtlich auftretender Geruchsimmissionen zu schützen und potenzielle Konflikte zwischen den Nutzungsarten „Landwirtschaft“ und „Gemeinbedarf“ zu minimieren.

Daher orientiert sich die Grenze zwischen den Gemeinbedarfsflächen FG 3 (Zulässigkeit von Arbeiten mit landwirtschaftlichem Bezug, keine Zulässigkeit von Wohnnutzung) und FG 4 (Zulässigkeit von Wohnnutzung) im stärker belasteten Süden des Plangebietes weiterhin an der ursprünglichen Berechnung, welche sich auf das repräsentative Jahr 2009 bezieht.

Eine Anpassung der Nutzungsabgrenzungen an die aktualisierte Berechnung erfolgt lediglich im Norden des Plangebietes zugunsten der Gemeinbedarfsfläche FG 4. So soll dem Caritasverband eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Verortung der geplanten Wohnnutzungen geboten werden ohne dabei eine Schlechterstellung des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes zu bewirken.

Im Verlauf des Verfahrens hat ein landwirtschaftlicher Betrieb seine Erweiterungsabsichten erklärt. Für die Abwägung sollte im Auftrag der Stadt Warendorf exemplarisch die Erweiterungsabsicht dieses landwirtschaftlichen Betriebes auf der Grundlage seiner Entwicklungspläne berücksichtigt werden. Wie das Ergebnis zeigt, kommt es auf Grundlage der Erweiterungsabsichten zu einer Veränderung der Geruchsimmissionssituation. So zeigt Anlage 4 des Geruchsgutachtens, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für das repräsentative Jahr 2009 im Bereich des Plangebietes maximal 44 % der Jahresstunden ($= 0,44$) beträgt, für das repräsentative Jahr 2016 maximal 35 % der Jahresstunden ($= 0,35$) (siehe Anlage 6 des Geruchsgutachtens). Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von bis zu 25 % der Jahresstunden ($= 0,25$) wird bei beiden Berechnungen im südlichen Plangebiet überschritten. Durch die Erweiterung würde es in einigen Bereichen des Plangebietes (nördlicher Bereich) zu einer Verbesserung der Immissionssituation kommen, während sich im Süden des Plangebietes, insbesondere an der vorhandenen Wohnnutzung, bei beiden Berechnungen eine Zunahme der Immissionsbelastung zeigt. Das gleiche Bild zeigt sich bei den umliegenden Wohnhäusern; im Norden eine Verringerung und im Süden eine Zunahme der Immissionen. Dieser Effekt ist durch die Verlagerung der Geruchsemissionen im Zuge der möglichen Erweiterung begründet. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen sowohl an den umliegenden Wohnhäusern, als auch im Plangebiet bereits mehr als 25 % der Jahresstunden ($= 0,25$) beträgt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Erweiterungsabsichten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits durch die vorhandene Bebauung und Nutzung eingeschränkt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich zahlreicher Ackerflächen und von Wirtschaftswegen, die von den in der Umgebung ansässigen Landwirten als Zufahrten zu ihren landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden, kann es zudem während der Erntezeit zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, womit spätere Grundstückseigentümer im Plangebiet die Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen haben. Im Bebauungsplan ist daher ein entsprechender Hinweis enthalten, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

9.3.2 Verkehrslärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich der L 547 ist eine Beurteilung der von der Landesstraße ausgehenden Emissionen geboten. Diese Beurteilung erfolgt in einem schalltechnischen Gutachten [4].

Beurteilungsgrundlage: Orientierungswerte nach DIN 18005

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

Der Schutzanspruch orientiert sich an den in der Bauleitplanung festgesetzten Gebietsnutzungen gemäß der BauNVO. Vorhandene Bebauung ohne in der Bauleitplanung festgesetzte Gebietsausweisung gemäß der BauNVO wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Wohnhäusern sowie weiteren Werk- und Lagerhallen geschaffen werden. Als Schutzanspruch für die Flächen für den Gemeinbedarf wird das Schutzniveau eines Mischgebietes (MI) angenommen:

		Schutzanspruch MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	50 dB(A)

In den, dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen (wie Balkone, Loggien, Terrassen), sollten – so der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Urt. v. 19.10.2011 – 3 S 942/10) – tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten.

Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität, das im Rahmen der Abwägung bei einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 herangezogen werden kann, ist z. B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Die Grenze zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber sieht die Rechtsprechung (hier z. B. im Urteil des BVerwG, Urt. v. 16.03.2006 – 4 A 1075.04) zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen.

Berechnungsergebnisse

Die Berechnungsergebnisse für das am stärksten belastete Geschoss zeigen, dass am Tag der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) bis auf straßennahe Bereiche im gesamten Plangebiet unterschritten wird. Der in der Nacht anzusetzende schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete (MI) von 50 dB(A) wird ebenfalls bis auf straßennahe Bereiche im gesamten Plangebiet unterschritten.

Innerhalb der geplanten Baugrenzen werden sowohl der schalltechnische Orientierungswert für den Tageszeitraum als auch derjenige für den Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.

Im Nachtzeitraum liegen innerhalb der Baugrenzen teilweise Beurteilungspegel größer 45 dB(A) vor. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird ausgeführt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Für die betroffenen Bereiche sollten schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume im Bebauungsplan festgesetzt oder auf das Erfordernis hingewiesen werden.

Die heranzuziehenden Schwellenwerte von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A), die in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt werden, werden im gesamten Plangebiet sicher unterschritten.

Der Dauerschallpegel von 62 dB(A) als Beurteilungsgrenze für Außenwohnbereiche wird nur in direkter Straßennähe zur L 547 / Hoetmarer Straße überschritten. Innerhalb der geplanten Baugrenzen wird der Dauerschallpegel von 62 dB(A) unterschritten.

Nach den allgemeinen, in der städtebaulichen Planung anzusetzenden Maßstäben ist im Plangebiet innerhalb der geplanten Baugrenzen von gesunden Wohn- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen.

Abwägung und planerische Bewältigung

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurde festgestellt, dass – der Gebietskategorie bzw. Gebietsnutzung entsprechend – nach den zugrunde zu legenden Maßstäben nicht ohne weiteres von gesunden Wohn- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Grundsätzlich sind gemäß des in § 50 BImSchG formulierten Trennungsgebotes unverträgliche Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot kann im Rahmen der planerischen Abwägung überwunden werden, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt werden können. Die Planung bereitet in diesem Fall nicht die Neuansiedlung des Vorhabens auf einer heutigen ungenutzten oder anders genutzten Fläche vor, sondern soll den bereits ansässigen Freckenhorster Werkstätten mit dem gegebenen Nutzungsquerschnitt (siehe Kapitel 5.1) die Möglichkeit einer angemessenen Entwicklung am vorhandenen Standort zu ermöglichen, sodass das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG in diesem Planfall überwunden werden soll. Somit ist darzulegen, wie die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen kann.

Hier sind zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden im Allgemeinen Maßnahmen bezeichnet, die durch Veränderungen am Verkehrsweg (z. B. günstige Streckenführung, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, geräuscharmer Fahrbahnbelag) beziehungsweise durch Pegelreduzierung auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Abschirmung, Schallabsorption) den Außenlärmpegel im schutzbedürftigen Bereich senken. In den meisten Fällen kommen dabei Lärmschutzwände beziehungsweise Lärmschutzwälle in Betracht, die entweder nahe am Verkehrsweg oder nahe an der schutzbedürftigen Nutzung positioniert sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen schützen neben den Wohnräumen auch die Außenwohnbereiche (z. B. Gärten, Terrassen und Balkone) und sind daher im Allgemeinen passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster etc.) möglichst vorzuziehen.

Eine effektiv abschirmende Wirkung an einem Immissionsort setzt eine möglichst lückenlose Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung voraus. Im Regelfall ist dazu die Sichtlinie zwischen dem höchsten zu schützenden Fenster und der Fahrbahn zu unterbrechen. Lärmschutzwände oder -wälle kommen im vorliegenden Fall als wirksame Lösung nicht in Betracht, da die Zufahrt zur Hofstelle bereits eine deutliche Unterbrechung der Wand oder des Walles erfordern würde und eine derartige den Verkehrsweg begleitende bauliche Schutzanlage städtebaulich und gestalterisch an der Stelle im baulichen Außenbereich abzulehnen ist.

Somit verbleiben passive Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung. Beim passiven Schallschutz besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass bspw. Schlafzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens wird zur Festlegung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 der Lärmpegelbereich III im Bebauungsplan festgesetzt, anhand dessen bei der Gebäudeplanung in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden können. Hierzu werden ergänzend folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Schutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Aufenthalt und Schlafen geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'/w_{ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich III: maßgeblicher Außenlärmpegel L/a = in dB 65 dB

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlafen geeignete Räume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) (= Lage östlich / südöstlich der gekennzeichneten Linie) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R'/w_{ges} zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

Es ist somit festzustellen, dass die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes nicht komplett sichergestellt werden können. Der planerische Abwägungsspielraum ermöglicht die Umsetzung der Vorhabenplanung dennoch, da die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gebotene Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist. Die Ausschöpfung dieses Abwägungsspielraumes ist im vorliegenden Fall sinnvoll, um den Freckenhorster Werkstätten am vorhandenen Standort Möglichkeiten zur Entwicklung zu geben. Ein Heranrücken an den Emissionsort L 547 wird damit explizit nicht vorbereitet, sodass die Bauleitplanung zu keiner Verschärfung des bestehenden Konfliktes führt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es mit den getroffenen Festsetzungen trotz der vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Situation gelingt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sicherzustellen. Da es sich bei den Freckenhorster Werkstätten mit dem gegebenen landwirtschaftlichen Bezug zudem nicht um eine Nutzungsart handelt, die problemlos in eine andere und womöglich weniger konfliktträchtige Situation überführt werden kann, wird im Rahmen der gebotenen Abwägung eine Entscheidung für die Planung getroffen.

9.3.3 Gewerbelärm

Auf dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Gronhorst 11 wird eine Biogasanlage betrieben. Die durch den Betrieb der Biogasanlage einschließlich der hiermit verbundenen Verkehre und Transportbewegungen innerhalb des Plangebiets verursachten Geräuschimmissionen werden auf

der Grundlage der Genehmigungsunterlagen in einem schalltechnischen Gutachten [4] ermittelt und bewertet.

Beurteilungsgrundlagen

Analog zum Verkehrslärm wird auch hier der Schutzanspruch eines Mischgebietes in Ansatz gebracht. Hierfür gelten nach der DIN 18005 / TA Lärm für den Gewerbelärm folgende Orientierungs- bzw. Richtwerte außerhalb von Gebäuden.

		Mischgebiete
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	45 dB(A)

Berechnungsergebnisse und Abwägung

Die Berechnungsergebnisse zeigen für den Tagzeitraum, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für Mischgebiete fast im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten wird. Lediglich im äußersten südwestlichen Teil des Plangebietes wird der Richtwert geringfügig überschritten. Überbaubare Grundstücksflächen sind davon jedoch nicht betroffen (s. Anhang 5, Blatt 1 des Schallgutachtens).

Die Berechnungsergebnisse für den Nachtzeitraum zeigen ebenfalls, dass fast im gesamten Plangebiet keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 45 dB(A) für Mischgebiete auftreten. Geringfügige Überschreitungen treten lediglich in einen kleinen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes in direkter Nähe zum BHKW der Biogasanlage auf (s. Anhang 5, Blatt 2 des Schallgutachtens). Gemäß Schallgutachten wird für diesen geringfügigen Überschreibungsbereich der Ausschluss einer Wohnnutzung empfohlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen diese Anforderungen bereits, da schon aufgrund der Geruchsimmisionsbelastung ein Ausschluss von Wohnnutzungen in diesem Bereich festgesetzt wurde (siehe Kapitel 5.1 und 8.3.1: Unzulässigkeit von Wohnnutzungen im „FG 2“-Bereich).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde darüber hinaus geprüft, ob eine Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen während der Tageszeit um mehr als 30 dB auszuschließen ist. Kurzzeitige Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm sind durch Einzereignisse hervorgerufene Maximalwerte des Schalldruckpegels die im bestimmungsgemäßen Betriebsablauf auftreten. Relevante Geräuschspitzen können bei den hier relevanten Betriebsvorgängen auftreten. Die Berechnungsergebnisse hierzu zeigen jedoch, dass die zulässigen Werte deutlich unterschritten werden.

9.4 Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel

Die Bauleitplanung dient der Standortsicherung der an der Hofstelle ansässigen Freckenhorster Werkstätten. Zugunsten dieser konkreten Nutzung soll eine bauliche Ausdehnung der Hofanlage ermöglicht werden, da die Freckenhorster Werkstätten einen wertvollen Beitrag zur Beschäftigung und Inklusion von Menschen mit Behinderungen leistet. Aus diesem Grund soll die gemäß Landesentwicklungsplan NRW gegebene Möglichkeit zur Entwicklung des Betriebsstandortes durch die Bebauungsplanänderung planerisch vorbereitet werden, siehe auch Kapitel 3.1. Diesen Planungszielen wird Vorrang vor dem Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen gegeben.

Eine stoffliche Belastung des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, da in den Luftbildern keine erkennbare Belastung vorliegt. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub jedoch außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9.5 Klimaschutz / erneuerbare Energien

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Als Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Darüber hinaus sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 Abs. 2 BauNVO).

Gemäß **Solarpotenzialkataster** der Stadt Warendorf [2] sind die Bestandsgebäude des Hofes Lohmann größtenteils für eine Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet bzw. sogar gut geeignet. Aufgrund der hohen Bedeutung, welche der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie im Bauplanungsrecht zugesprochen wird, soll die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermie-Modulen grundsätzlich ermöglicht und gefördert werden. Um dem Planungsziel einer einheitlichen Dachlandschaft jedoch nicht grundsätzlich zu widersprechen, wird eine Festsetzung ergänzt, dass eine Abweichung von der festgesetzten Farbe und Materialität der Dacheindeckung ausschließlich im Falle der Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Modulen auf den Dachflächen durch die Photovoltaik- und Solarthermie-Module selbst zulässig ist.

Bezüglich der Nutzung von **Geothermie** liegt gemäß Datenbank des Geologischen Dienstes NRW [3] lediglich eine geringe geothermische Ergiebigkeit vor. Das Plangebiet weist bei allen angegebenen Sondenlängen (40 - 100 m) ein mittleres Potenzial (Klasse 3b) zur Nutzung von Erdwärmesonden auf. Aus diesem Grund wird auf Festsetzungen oder Hinweise zur Nutzung von Geothermie verzichtet.

9.6 Gewässerunterhaltung

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt das in der Unterhaltungsverpflichtung des Wasser- und Bodenverbandes Warendorf-Süd befindliche namenlose Gewässer Nr. 9425 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an und verläuft bis zum im Nordwesten gelegenen Beregnungsbecken (ehemaliger Klärteich) in das Plangebiet. Entlang des Gewässers wird in einer Breite von 5 m ein Gewässerrandstreifen festgesetzt (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 31 Landeswassergesetz), der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Eine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt.

10 Belange des Verkehrs

Die Hofstelle wird über die östlich verlaufende L 547 erschlossen. Die geplante Erweiterung der Hofstelle bewirkt keine veränderten Anforderungen an die Erschließungssituation. Übergeordnete verkehrliche Belange werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

Zur Sicherstellung einer reibungslosen Anbindung der Hofstelle an die L 547 werden gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) freizuhaltende Sichtdreiecke im Bebauungsplan dargestellt, die in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von Sichtbehinderungen jeder Art freizuhalten sind.

11 Flächenbilanz

Nutzung/Festsetzung	Flächengröße	Anteil
Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	6,48 ha	77,8 %
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	0,05 ha	0,6 %
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB	0,79 ha	9,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	1,01 ha	12,1 %
	8,33 ha	100 %

12 Quellenverzeichnis

- [1] Homepage Freckenhorster Werkstätten GmbH:
<https://www.freckenhorster-werkstaetten.de>
- [2] Homepage Solare Stadt: www.solare-stadt.de/warendorf/Solarpotenzialkataster
- [3] Datenbank des Geologischen Dienstes NRW: <https://www.geothermie.nrw.de/>
- [4] nts Ingenieurgesellschaft (2021): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung „Hof Lohmann“. Münster
- [5] ökon GmbH (2023a): Bebauungsplan Nr. 9.01 / 1. Änderung und Ergänzung: Gemeinsamer Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes und zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Münster
- [6] ökon GmbH (2023b): Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung „Hof Lohmann“: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I). Münster
- [7] Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter (2023): Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G21138.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ der Stadt Warendorf. Lingen

Bielefeld / Warendorf, Mai 2023

Verfasser in fachlicher Abstimmung mit dem Amt 61 - Stadtentwicklung der Stadt Warendorf:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung als Anlage beigelegt.

Warendorf, den.....

.....
Leitung Amt 61 - Stadtentwicklung