

## 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hof Lohmann“ Begründung

09.05.2023

Stand: Entwurf

Verfasser:

# INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

---

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

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung / Verfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Standortwahl und Planungsalternativen .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	2
4.2	Landschaftsplanung .....	3
<b>5</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Inhalte der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Verkehrs .....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Belange der Umwelt .....</b>	<b>6</b>
8.1	Umweltbericht .....	6
8.2	Immissionsschutz .....	7
8.3	Klimaschutz .....	7
8.4	Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutz .....	8
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
9.1	Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung .....	8
9.2	Löschwasserversorgung .....	8
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege .....</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>9</b>

## Teil B: Umweltbericht (separat)

## 1 Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile

Der Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zwei Teilbereiche. Teilbereich 1 (rd. 8,3 ha groß) 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 zweite Teilbereich (rd. 1,1 ha groß) betrifft eine rd. 1,3 km südlich hiervon gelegene Fläche, auf der eine externe Kompensationsmaßnahme umgesetzt werden soll.

Teilbereich 1 des Geltungsbereiches der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung „Hof Lohmann“ (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Er umfasst die Flurstücke 54, 154, 156, 158 und 172 sowie einen Teil der Flurstücke 164 und 173 in der Flur 15 der Gemarkung Freckenhorst.

Teilbereich 2 des Geltungsbereiches umfasst Teile des Flurstückes 149 in Flur 33 der Gemarkung Freckenhorst.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der aus zwei Blättern bestehenden zeichnerischen Darstellung (Blatt 1: Teilbereich 1; Blatt 2: Teilbereich 2). Die Begründung ist gem. § 5 Abs. 5 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 Änderungsbereich gelegenen Einrichtungen am Hof Lohmann handelt es sich jedoch nicht nur um eine Betreuungs-, Therapie- und Arbeitsstätte 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 auf landwirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen ab.

„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 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 Freizeittrouten 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. Die hierfür vorgesehene Fläche liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des für den Hof Lohmann bestehenden Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9.09 „Hof Lohmann“) sowie innerhalb der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan. Damit die Entwicklungsabsichten der Freckenhorster Werkstätten umsetzungsfähig sind, ist somit eine Änderung der Darstellungen und Festsetzungen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung notwendig. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll daher die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ durchgeführt werden.

Die Bauleitplanung dient der Schaffung der benötigten Entwicklungsmöglichkeiten der Freckenhorster Werkstätten und damit auch 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).

Mit dem am 20.11.2019 vom Rat der Stadt Warendorf gefassten Aufstellungsbeschluss wurde das Verfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

### **3 Standortwahl und Planungsalternativen**

Das Ziel der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme nach § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen) und die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen) sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit dem landwirtschaftlichen Bezug der am Hof Lohmann ansässigen Zweigstelle der Freckenhorster Werkstätten ist eine Entwicklung des geplanten Vorhabens in einer integrierten Lage nicht denkbar. Gewerbliche Bauflächen kommen hierfür angesichts der am Standort ausgeübten Wohn-, Betreuungs- und Therapienutzung aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte mit gewerblichen Nutzungen gleichermaßen nicht in Betracht. Wohnbauflächen sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Reithalle, Produktion und Verarbeitung landwirtschaftlicher Güter) ebenfalls ungeeignet. Mithin ist der vorhandene Standort für den Nutzungszweck besonders geeignet. Aufgrund der hohen Bedeutung des Betriebes für die Inklusion von Menschen mit Behinderungen und des Beitrags der Bauleitplanung zur Erfüllung der in § 1 Abs. 6 Nr. 3 und Nr. 8c BauGB genannten allgemeinen Ziele der Bauleitplanung (siehe auch Kap. 2), soll die Erweiterung der Einrichtung an dem vorhandenen Standort ermöglicht werden.

## **4 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

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

Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum des LEP NRW definiert, dass sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht. Mithin besteht die landes- und regionalplanerische Voraussetzung für eine bauliche Erweiterung nicht ohne weiteres. Mit der am 06.08.2019 in Kraft getretenen Änderung des Landesentwicklungsplanes 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 Landesentwick-

lungsplan“ 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 Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (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 gegeben sei und der geplanten Flächennutzungsplanänderung daher keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Der ökologische Ausgleich im Plangebiet wird auf landwirtschaftlichen Flächen und nicht – entsprechend dem Grundsatz 16.4 des Regionalplanes Münsterland – in dargestellten Bereichen für den Schutz der Natur, den Überschwemmungsbereichen und den Waldbereichen verortet. Entsprechend des Grundsatzes 18.2 des Regionalplanes Münsterland in Verbindung mit Grundsatz 7.5-2 des LEP NRW ist zu gewährleisten, dass die Existenzsicherung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlagen gewährleistet bleibt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden vom Caritasverband selbst bewirtschaftet. Eine Existenzgefährdung eines Landwirtes besteht somit daher nicht.

## **4.2 Landschaftsplanung**

Der Änderungsbereich 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.

## **5 Situationsbeschreibung**

### Teilbereich 1

Teilbereich 1 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 Fassadenmaterial 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.

#### Teilbereich 2

Teilbereich 2 liegt rd. 1,3 km südlich der Hofstelle Lohmann und stellt sich gegenwärtig als intensive Grünlandfläche dar, die im Südosten, Süden und Südwesten von Waldflächen umgeben wird.

## **6 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

#### Teilbereich 1

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“. Die für die Erweiterung der Hofstelle vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

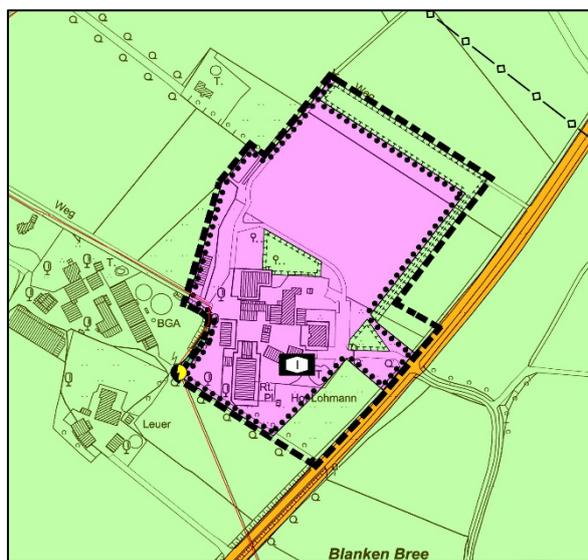
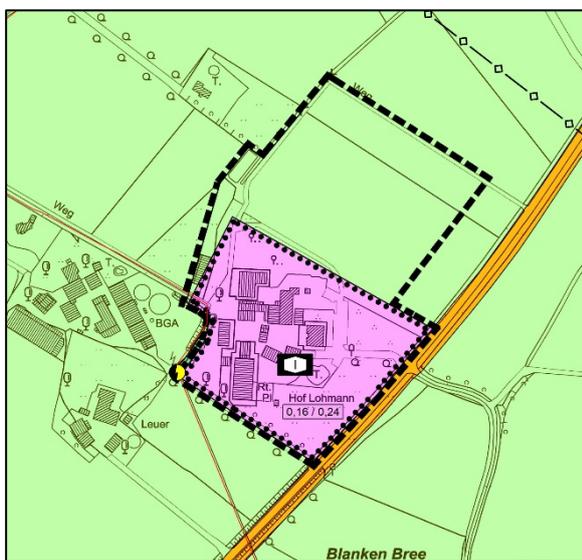
Um die geplante Erweiterung der Hofstelle zu ermöglichen, ist auf der betrieblichen Erweiterungsfläche in Richtung Norden eine Änderung der Darstellung der berührten Flächen für die Landwirtschaft erforderlich. Die Hofstelle Lohmann wird künftig entsprechend weitgehend zusammenhängend als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Hiervon ausgenommen bleiben folgende Flächen:

- Entlang der L 547 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan beidseitig der vorhandenen Zufahrt bis an die Verkehrsfläche Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Mit Ausnahme eines rd. 55 m breiten Bereiches, an dem die Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich der heutigen Hofzufahrt an die Verkehrsfläche der L 547 anbinden, werden die straßenbegleitenden Flächen in einer Tiefe von rd. 50 m als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und damit vorhandene Darstellungen von Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend zurückgenommen.
- Entlang der Erweiterungsflächen sind im Norden und Südosten Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden und eine verträgliche Einbindung der Erweiterung in das Landschaftsbild gewährleisten sollen. Aufgrund des hohen Stellenwertes dieser Maßnahmen werden die betroffenen Flächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und mit einer Überlagernden Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ versehen.
- Ebenfalls als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ werden die Flächen dargestellt, für die im Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung die Entwicklung bzw. Erhaltung entsprechender Maßnahmen vorgesehen. Diese Flächen betreffen im äußersten Norden entlang des dortigen Randes des Geltungsbereiches sowie an der Nordseite der heutigen Zufahrt die vorgesehene Neuanlage von Streuobstwiesen sowie den teilweisen Erhalt der zentral im Geltungsbereich vorhandenen Streuobstwiese.

Zudem sollen die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinbedarfsflächen enthaltenen Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,16, GFZ 0,24) künftig der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben und folglich nicht weiterhin Gegenstand des Regelungsinhaltes des Flächennutzungsplanes sein. Derart detaillierte Regelungsinhalte können zwar auf der Grundlage des § 5 Abs. 2 BauGB Gegenstand eines Flächennutzungsplanes sein, jedoch sind sie vor dem Hintergrund der parallelen verbindlichen Bauleitplanung entbehrlich.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	4,2 ha	6,5 ha
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB	4,1 ha	1,8 ha
<u>Mit</u> überlagernder Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	-----	1,1 ha
<u>Ohne</u> überlagernde Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	4,1 ha	0,7 ha
<b>Gesamt</b>	<b>8,3 ha</b>	<b>8,3 ha</b>



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

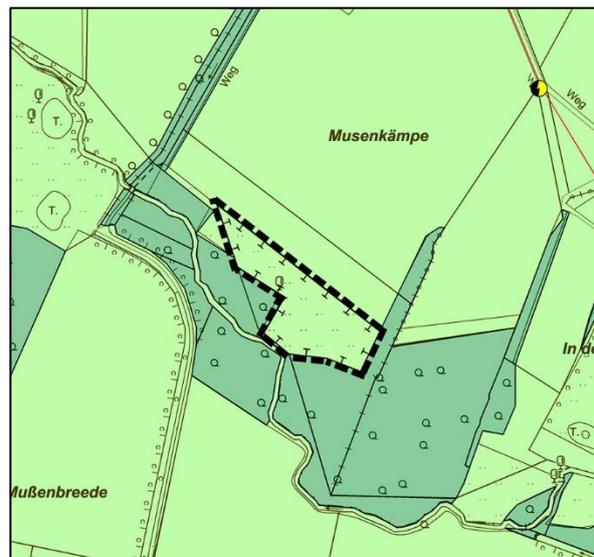
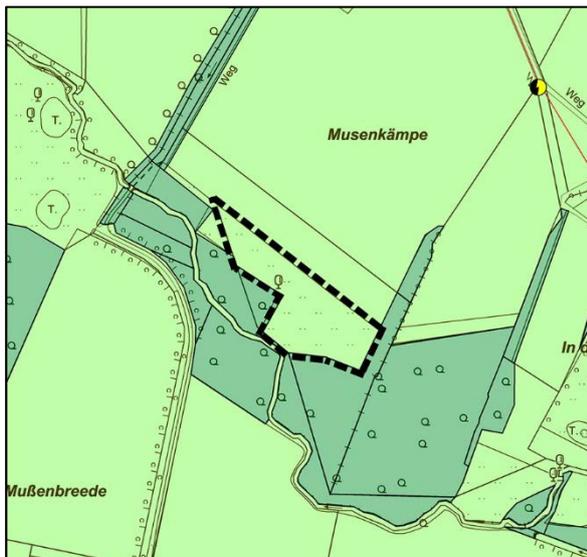
### Teilbereich 2

Der zweite Teilbereich liegt rd. 1,3 km südlich des Hofes Lohmann. Die Fläche soll in Form einer Umwandlung einer Intensivwiese in eine Extensivwiese dazu genutzt werden, die bei Umsetzung des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung „Hof Lohmann“ zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft extern zu kompensieren. Ergänzend zur vertraglichen Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der gegenständlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes eine weitergehende Klarstellung und Sicherung dieses Entwicklungszieles erfolgen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen der gegenwärtigen und künftigen Nutzung entsprechend bereits als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird für eine rd. 1,1 ha große Fläche eine überlagernde Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB vorgenommen.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB	1,1 ha	1,1 ha
<u>Mit</u> überlagernder Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	-----	1,1 ha
<u>Ohne</u> überlagernde Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	1,1 ha	-----
<b>Gesamt</b>	<b>1,1 ha</b>	<b>1,1 ha</b>



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

## 7 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.

## 8 Belange der Umwelt

### 8.1 Umweltbericht

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 2 BauGB mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ 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 [2].

Der Umweltbericht formuliert Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, nach deren Beachtung lediglich die Versiegelung von Boden als erheblich nachteilige Umweltauswirkung verbleibt. Aufgrund der in Kap. 3 beschriebenen besonderen Eignung für den Nutzungszweck wird der Intensivierung der bereits am Standort vorhandenen Bodennutzung mit landwirtschaftlichem Bezug Vorrang vor dem Verzicht auf eine zunehmende Bodenversiegelung gegeben.

Die Kompensationsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung „Hof Lohmann“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich für Jedermann verbindlich gesichert. Mit der Darstellung der in Teilbereich 2 der gegenständlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt über die bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzunehmende vertragliche Maßnahmen-sicherung zur externen Kompensation eine entsprechende Darstellung und damit eine behördenverbindliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

## 8.2 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.

### Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der in ein landwirtschaftlich genutztes Umfeld eingebetteten Lage des Plangebietes wurde zur sachgerechten Bewertung der Belange des Geruchsimmissionsschutzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt [3].

Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung im Parallelverfahren vorgenommenen Festsetzungen zu Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten in den einzelnen Teilbereichen der Gemeinbedarfsflächen gelingt eine Sicherstellung der Schutzansprüche der jeweiligen Nutzergruppen und damit eine sachgerechte Berücksichtigung der Belange des Geruchsimmissionsschutzes. Die Ausweitung der Flächen für den Gemeinbedarf in Teilbereich 1 der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit vollzugsfähig.

### Straßenverkehrslärm

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

Das schalltechnische Gutachten zeigt auf, 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 Emissionssort L 547 wird damit explizit nicht vorbereitet, sodass die Bauleitplanung zu keiner Verschärfung des bestehenden Konfliktes führt.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung „Hof Lohmann“ getroffenen Festsetzungen 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.

## 8.3 Klimaschutz

Die Bauleitplanung bereitet die Neuinanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Freiraumflächen vor. Entsprechend sind mikroklimatische Veränderungen zu erwarten, die aufgrund der landschaftsräumlichen Einbindung des Änderungsbereiches und der geringen Flächengröße jedoch nicht zu einer stadträumlich relevanten Veränderung der stadtklimatischen Situation führen werden. Der Planbereich hat keine besondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse, sodass großräumig keine relevanten Änderungen zu erwarten sind.

## **8.4 Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutz**

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 leisten. Diesen Planungszielen wird Vorrang vor dem Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen gegeben. Aus diesem Grund soll die gemäß Landesentwicklungsplan NRW gegebene Möglichkeit zur Entwicklung des Betriebsstandortes durch die Bauleitplanung planerisch vorbereitet werden.

Eine stoffliche Belastung des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenso wenig vorhanden wie eine Kampfmittelbeeinflussung.

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. Im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung wird entlang des Gewässers 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 ebenfalls festgesetzt und damit die Belange des Gewässerschutzes beachtet.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich weder festgesetzte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Die Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser erfolgt 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 gemäß § 57 WHG einzuholen.

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

### **9.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist durch einen im Südosten vorhandenen Löschwasserteich mit einem Fassungsvermögen ca. 750 m<sup>3</sup> sichergestellt. Zudem ist der Löschwasserteich mit einer automatischen Füllrichtung ausgestattet.

## **10 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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 nicht bekannt.

## 11 Quellenverzeichnis

- [1] Homepage Freckenhorster Werkstätten GmbH:  
<https://www.freckenhorster-werkstaetten.de>
- [2] 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
- [3] Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter (2022): 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
- [4] nts Ingenieurgesellschaft (2021): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung „Hof Lohmann“. Münster

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 der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Warendorf, den.....

.....  
Leitung Amt 61 - Stadtentwicklung