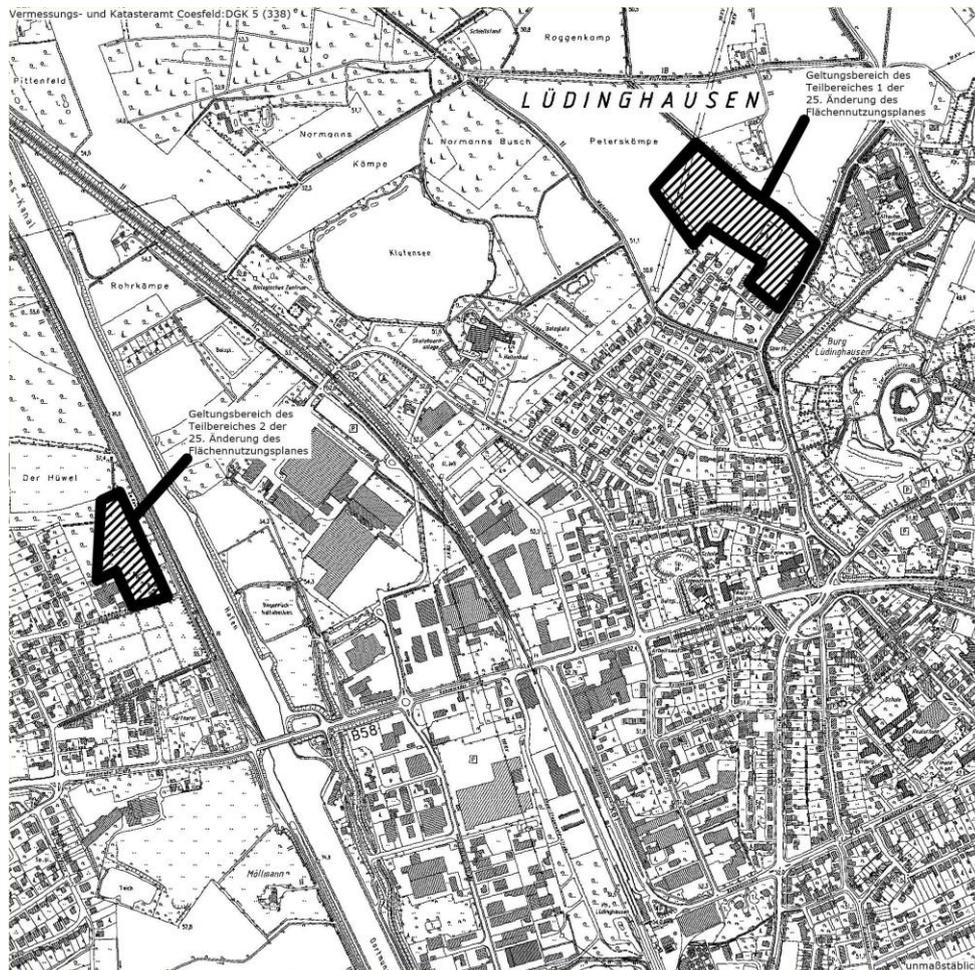


Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen

gemäß § 2a BauGB



Stadt Lüdinghausen

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 11.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Ziele und Zwecke	1
1.1 Planungsanlass und -ziel	1
2. Beschreibung des Änderungsbereiches	2
2.1 Lage des Änderungsbereiches	2
2.2 Bestandsituation	2
2.4 Erschließung.....	3
2.4.1 Verkehrliche Erschließung	3
3. Planungsrechtliche Grundlagen	4
3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	4
3.2 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Landschaftsplan	7
4. Regelungsinhalt der Änderung	7
5. Planungsalternativen	9
6. Umwelt- und sonstige Auswirkungen der Planung	9
6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	9
6.2 Artenschutz.....	9
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange	10
6.4 Forstwirtschaftliche Belange	10
6.5 Belange des Bodenschutzes.....	11
6.6 Emissionen und Immissionen	11
6.7 Altlasten und Kampfmittelgefährdung	12
6.8 Denkmalschutz und -pflege.....	12
7. Umsetzung der Planung	12

1. Allgemeine Ziele und Zwecke

1.1 Planungsanlass und -ziel

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrund in Lüdinghausen und der Tatsache, dass nur noch wenige freie Baugrundstücke in den bestehenden Baugebieten der Stadt angeboten werden können, soll neben der Erschließung von Nachverdichtungspotenzialen auch neuer Wohnraum am Stadtrand entwickelt werden.

Mit der 25. Änderung wird das Ziel einer Neuausweisung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet verfolgt. Gleichzeitig finden auch im übrigen Gemeindegebiet Neuausweisungen von Wohnbauflächen statt, um den anfallenden Bedarf an Wohnraum mittelfristig gerecht werden zu können. Die Prognoseberechnung bis 2044 ermittelt für die Stadt Lüdinghausen einen Wohnbauflächenbedarf von 42 Hektar. Bereits ausgewiesene Wohnbauflächen, die zum Teil aufgrund nicht bestehender Eigentumsrechte keiner Entwicklung zugeführt werden konnten, bilden eine Fläche von ca. 16 ha ab. Der verbleibende Anteil an Potenzialfläche ist überwiegend durch andere Wohnbauflächenausweisung gebunden. Um innerhalb der Bedarfsflächenberechnung zu bleiben, soll daher bereits ausgewiesene Wohnbaufläche im Zuge der 25. Änderung entfallen. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht folgend aus zwei Geltungsbereichen.

Der Geltungsbereich Teil 1 dient der Schaffung von Wohnbaufläche. In Erweiterung des Wohngebietes „Waterstraot“ soll bis auf Höhe des Hesselmanngrabens neue Wohnbaufläche in einer Größenordnung von ca. 2,3 ha ausgewiesen werden. Die Fläche wird durch die Kreisstraße K 14 (Hinterm Hagen) erschlossen und befindet sich westlich der StadtLandschaft. Trotz der Ortsrandlage ist die Fläche so nah mit dem Stadtkern verknüpft. Die geplante Wohnbaufläche schließt mit der Bestandsbebauung des Gebietes „Waterstraot“ und „Seeweg-Nord“ zum nördlichen Außenbereich auf gleicher Höhe ab. Im Nordosten grenzt der Hesselmanngraben und deren Gehölzstrukturen an den Änderungsbereich und schafft so eine natürliche Grenze zum Außenbereich. Die geplante Entwicklung der Wohnbaufläche arrondiert den Siedlungsraum.

Der Geltungsbereich Teil 2 befindet sich etwa 1,3 km vom Teilbereich 1 entfernt. Westlich des Dortmund-Ems-Kanals und nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße soll ausgewiesene Wohnbaufläche von ca. 2 ha entfallen und wieder dem angrenzenden Freiraum zugeführt werden. Langfristig soll hier aufgrund der ökologischen Wertigkeit der Fläche sowie der gewünschten mäßigen Siedlungsentwicklung im Ortsteil Hüwel keine Entwicklung von Wohngebietsflächen stattfinden, sodass die vorbereitende Stadtentwicklungsplanung daran anzupassen ist.

Für den Geltungsbereich Teil 1 befindet sich zur Umsetzung der Planung der Bebauungsplan „Hinterm Hagen-Hesselmanngraben“ in Aufstellung. Die verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung werden im parallelen Planverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsteilbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch den Verlauf eines Entwässerungsgrabens (Gemarkung LH-Stadt, Flur 26, Flurstück 5)
- Im Nordosten durch den Verlauf des Hesselmanngrabens (Gemarkung LH-Stadt, Flur 26, Flurstück 132)
- Im Südosten durch die Kreisstraße K 14 Hinterm Hagen (Gemarkung LH-Stadt, Flur 26, Flurstück 91)
- Im Westen/Südwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Hinterm Hagen“ im Bebauungsplangebiet „Waterstraot“ (Gemarkung LH-Stadt, Flur 26, Flurstücke 134, 121, 115, 117, 118, 119) und Verlauf eines Entwässerungsgrabens (Gemarkung LH-Stadt, Flur 26, Flurstück 5)

Der Teilbereich 1 beinhaltet die Flurstücke 87 und 109, Flur 26, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Der Änderungsteilbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Entwässerungsgraben und landwirtschaftliche Flächen (Gemarkung Seppenrade, Flur 20, Flurstück 150 tlw., 151 tlw. und 371 tlw.)
- Im Osten durch landwirtschaftliche Fläche parallel zum Kanalseitenweg (Gemarkung Seppenrade, Flur 20, Flurstück 132)
- Im Westen vom Aulkeweg und einer Waldfläche (Gemarkung Seppenrade, Flur 20, Flurstücke 46, 150 tlw., 198 tlw. und 460 tlw.)
- Im Süden durch die Gerhart-Hauptmann-Straße, den Aulkeweg und das Grundstück Aulkeweg 2 (Gemarkung Seppenrade, Flur 20, Flurstücke 35,46 tlw. und 152)

Der Teilbereich 2 beinhaltet die Flurstücke 46 tlw., 150 tlw., 151 tlw., 198 tlw., 371 tlw. und 460 tlw., Flur 20 in der Gemarkung Seppenrade.

2.2 Bestandsituation

Der Änderungsbereich Teil 1 stellt sich größtenteils als landwirtschaftliche Ackerfläche dar, die teils intensiv, teils extensiv bewirtschaftet wird. Zudem umfasst das Plangebiet im Übergang zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung in geringem Umfang auch private Gartenflächen. Mittig der Plan-

fläche liegt eine kleine Fichtenschonung von geringer ökologischer Bedeutung. Zudem werden festgesetzte Ausgleichsflächen, die als größere Heckenstrukturen ausgestaltet sind, teilweise überplant.

Der Änderungsbereich Teil 2 wird überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Gerhart-Hauptmann-Straße befindet sich ein Pumpwerk des Lippeverbandes. Darum gruppiert sich ein größerer Gehölzbestand.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Teilbereich 1 wird über die Kreisstraße K 14 Hinterm Hagen an das örtliche Erschließungsnetz und anschließend über den Knotenpunkt B 58 / B 235 / K 13 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die geplante Quartiersstraße bildet eine Ringerschließung, von der eine Stichstraße mit Wendeanlagen abgeht.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über den rund 1.000 m Busbahnhof Lüdinghausen an der B 58 / B 235. Der DB-Bahnhof Lüdinghausen mit Anbindung an die Bahnlinie Dortmund-Lünen-Coesfeld-Enschede liegt in rund 1.600 m Entfernung.

Der Teilbereich 2 wird durch die Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen und über das Quartiersnetz im Ortsteil Hüwel an die Bundesstraße 58 (Sepenrader Straße) angebunden.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende sowie das im Plangebiet zu ergänzende Netz der Frischwasserversorgung mit Unterflurhydranten.

Schmutzwasserbeseitigung

Für die Entwässerung der Wohnbauflächen sind neue Kanäle im Teilbereich 1 im Trennsystem anzulegen. Der Anschluss erfolgt über das Kanalnetz in der Straße „Hinterm Hagen“.

Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 44 des Landeswassergesetzes ist die Möglichkeit einer optimierten geringen Regenwasserableitung zu nutzen. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers scheidet jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse aus.

Das Niederschlagswasser wird in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken am östlichen Rand des Plangebietes abgeführt und anschließend gedrosselt in den Hesselmanngraben eingeleitet, welcher in die Vischering-Steuer abfließt.

Energieversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss der geplanten Wohnbauflächen ist im Rahmen der Umsetzungsplanung über die bestehenden und neu anzulegenden Netzstrukturen sicherzustellen.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches 1 verlaufen eine 30-KV-Doppelleitung sowie eine 10 kV Leitung. Die oberirdischen Trassen befinden sich im Bereich der auszuweisenden Grünfläche mit dem Nutzungszweck als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Fläche dient als Ausgleich im Rahmen der Umsetzung des geplanten Wohngebietes „Hinterm Hagen-Hesselmanngraben“. Beeinträchtigungen für die neuen Wohnbauflächen sind aufgrund des Trassenverlaufes nicht zu erwarten. Die Trasse wird als Versorgungsanlage mit in den Änderungsbereich aufgenommen.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten.

Ziel des länderübergreifenden Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz ist es unter anderem, dass unbebaute Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht weiter zugebaut werden, um den wirtschaftlichen und personellen Schaden im Falle des Hochwasser- und Überflutungsfall abzuwenden. Es ist daher Aufgabe der Kommune, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung von Standortalternativen, Erfüllung der Daseinsversorgung – insbesondere Wohnen – und der wirtschaftlich zumutbaren Belastung der Gemeinde abzuwägen, wo ausgewiesene Wohnbauflächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zurückgenommen werden bzw. wo neue Flächen ausgewiesen werden können.

Es besteht für die Gemeinde die Pflicht, erkennbar gebotene, durchführbare und wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen zum Hochwasser- und Überflutungsschutz durchzuführen.

Für die zwei hiesigen Änderungsbereiche sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt noch vorläufig gesichert.

Aufgrund der Nähe zum Hesselmanngraben des Änderungsbereiches 1 wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahren „Hinterm Hagen-Hesselmanngraben“ eine Hochwasseruntersuchung durchgeführt, welche die tatsächlichen Gewässerspiegellagen auf der Planfläche ermittelt hat. Vom Hochwasser sind dabei überwiegend die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen betroffen, da sich das Gelände und die Böschungsoberkante deutlich niedriger als im südlichen Plangebiet darstellen. Durch

den natürlichen Geländeverlauf wird dem Gewässer bereits Raum zur Ausuferung gegeben.

Im Ergebnis zeigt sich, dass in der Wahrscheinlichkeit eines 100-jährigen Ereignisses die Planfläche in Teilen überflutet wird. Die tatsächliche Wasserpiegellage im Fall HQ 100 liegt bei 50,45 m über Normalhöhennull. Unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhen ergibt sich für den überwiegenden Teil der überplanten Fläche eine Wasserstandhöhe bis ca. 0,25 m. Im direkten Uferbereich steigt das Wasser bis zu einem Meter hoch.

Das Plangebiet ist damit Teil eines faktischen Überschwemmungsgebietes. Nach den Vorgaben des § 77 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Überplanung von Überschwemmungsgebieten nur in Ausnahmefällen möglich. Insbesondere sind hierbei Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet zu betrachten und Gefährdung von Leben und Gesundheit sowie erheblichen Sachschäden möglichst auszuschließen. Dieser Zielsetzung steht gleichermaßen der Bundesraumordnungsplan Hochwasser mit Rechtskraft vom 19.08.2021 gleich.

Dem Belang des Hochwasserschutzes steht der Belang des Wohnens als Grundbedürfnis gegenüber. Die Nachfrage an Wohngrundstücken ist etwa 7mal höher als das Angebot, welches durch die Stadt Lüdinghausen geboten werden kann. Die bisher ausgewiesenen Wohngebietsflächen in Sepperrade und Lüdinghausen – zuletzt Leversumer Straße-Südwest aus 2021 – sind bereits vollständig erschlossen und bebaut. Innerstädtische Freiflächen sind im vorhandenen Größenumfang nicht vorhanden. Einzelne Brachflächen können den Bedarf allein nicht decken und stehen überwiegend nicht im Zugriff durch die Kommune. Der Daseinsvorsorge Wohnen kann die Stadt Lüdinghausen demnach nur bedarfsgerecht nachkommen, indem neue Wohnbaugebiete am Standrand ausgewiesen werden. Hierbei sind die Grenzen des Allgemeinen Siedlungsbereiches nach den Vorgaben des Regionalplanes ebenfalls zu wahren.

Der hiesige Planbereich schließt innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches an das bestehende Wohngebiet „Waterstroat“ an. Hierdurch kann von der vorhandenen Infrastruktur profitiert werden und z.B. das bestehende Pumpwerk mit für die Entsorgung des Plangebietes dienen. Durch geeignete Maßnahmen wie Auffüllung des Plangebietes, Vorgaben zu Gebäudeöffnungen und Schaffung von Retentionsraum (s. Festsetzungen zum Hochwasserschutz und Ausgleichsmaßnahmen) kann eine verträgliche Wohngebietsausweisung im Einzugsbereich des Hesselmanngrabens angenommen werden.

Um einen größtmöglichen Schutz erzielen zu können, wurde in der Hochwasserbetrachtung ein Hochwasserereignis im unwahrscheinlichsten Fall betrachtet (HQExtrem) zusätzlich betrachtet. Hieraus ergab sich eine Wasserpiegellage von 50,6 m über Normalhöhennull und eine Ausuferung über das gesamte Plangebiet. Für die festgesetzten Schutzmaßnahmen wird der Hochwasserextremfall angenommen. Die kommunale Bauleitplanung kommt der Anforderung nach, dem Hochwasser- und Überflutungsschutz hinreichend beachtet gegeben zu haben.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist das südliche Drittel des Teilbereiches 1 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Freiraum- und Agrarbereich gekennzeichnet.

Im Rahmen des Planverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung, welche im Parallelverfahren erfolgt, ist bei der Bezirksregierung eine landesplanerische Anfrage gestellt worden. Nach Aussagen der Bezirksregierung könne der Ausweisung von Wohnbaufläche im geplanten Umfang zugestimmt werden, soweit dem Ziel 1.1 des Regionalplanes Münsterland und dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes einer, flächensparsamen und bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnflächen entsprochen werden kann.

Bereits bebaute und versiegelte oder mindergenutzte Flächen, die für Bauvorhaben zur Verfügung gestellt werden könnten, liegen in allen Ortsteilen nur sehr begrenzt vor. Die wenigen vorhandenen Baulücken im Innenbereich sind weitestgehend in privater Hand befindlich und nicht für die Vergabe durch die öffentliche Hand mobilisierbar. Auch durch Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Baugebieten kann der bestehende Bedarf an Wohnbaufläche nicht gedeckt werden. Mit Abzug der bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen von ca. 16 ha verbleibt für das Stadtgebiet Lüdinghausen nach der Prognoseberechnung ein Bedarf von ca. 26 ha an Wohnbaufläche. Der prognostizierte Wert wird unterstrichen durch den tatsächlichen Bedarf an Wohnraum, welcher aus den Grundstücksinteressensbekundungen der Bevölkerung niederschlägt. Auf die erst kürzlich vergebenen kommunalen Wohngrundstücke lag die Nachfrage sechsmal höher als das Angebot.

Da dieser Bedarf nicht ausschließlich im Innenbereich gedeckt werden kann, sollen alternativ am Stadtrand neue Wohngebietsflächen ausgewiesen werden.

Der Teilbereich 2 wird im Regionalplan Münsterland überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsraum“ (ASB) ausgewiesen. Dies entspricht der heutigen Ausweisung von Wohnbaufläche an dieser Stelle. Aufgrund der zuvor genannten Gründe wird eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich langfristig ausgeschlossen.

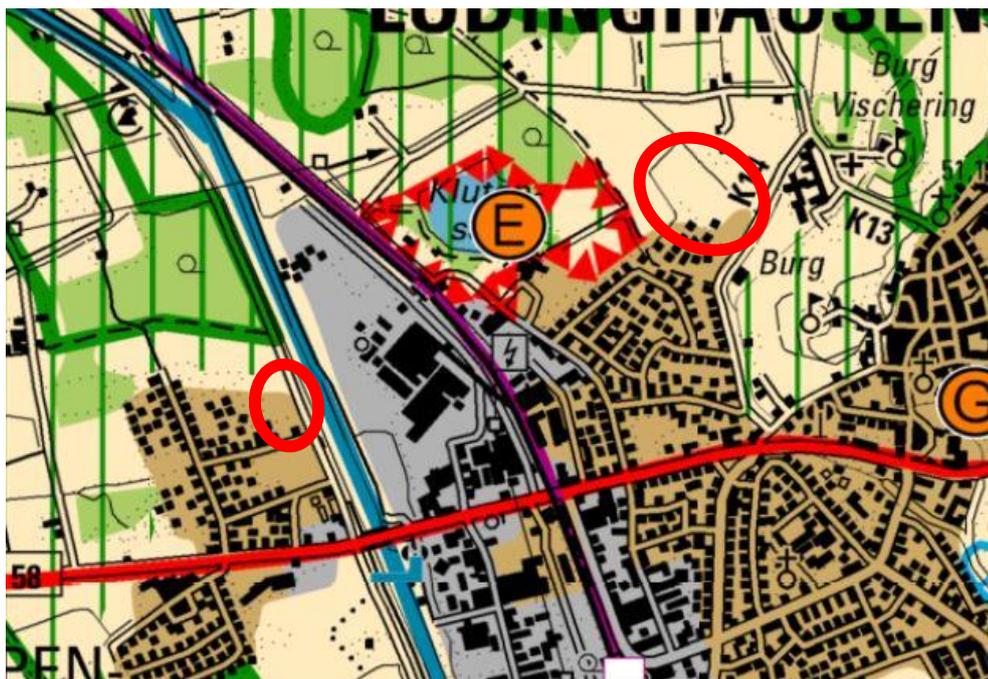


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland, Blatt 11
(mit Plangebietskennzeichnung)

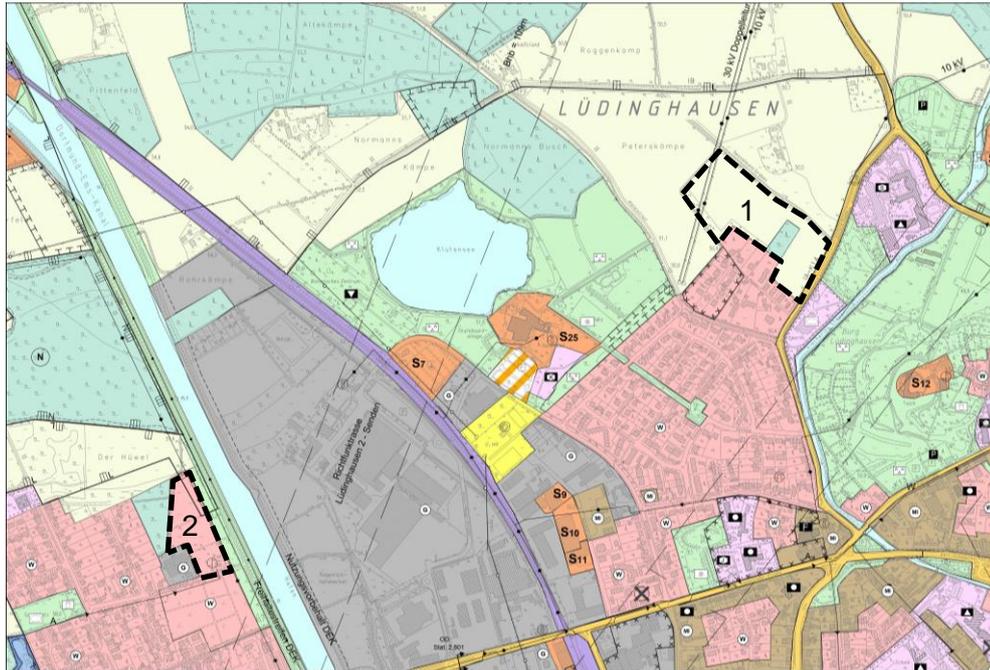


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP
(mit Plangebietskennzeichnung)

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar (vgl. Abb. 3). Die Fläche der Fichtenschonung ist als Fläche für Wald festgesetzt. Darüber hinaus sind die Trassen der 30 kV-Doppelleitung und der 10 kV-Leitung als Versorgungsanlagen im Änderungsbereich 1 eingetragen.

Der Änderungsbereich 2 wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem ist das bestehende Pumpwerk mit zugehöriger Leitungstrasse eingetragen.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Lüdinghausen grenzt im Nordosten, Norden und Nordwesten an den Getungsbereich des Teilbereichs 1 der Änderung.

Der Hesselmannsgraben bildet im Nordosten die Grenze zu dem Landschaftsschutzgebiet 2.2.01 „Berenbrock-Elvert“. Die begleitende Heckenstruktur zählt auch nach § 39 Abs.1 Nr. 2 Landesnaturschutzgesetz zu den gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen.

4. Regelungsinhalt der Änderung

Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnbaufläche soll in Erweiterung der Bestandswohnbauflächen in nordwestlicher Stadtrandlage neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Umfang der ausgewiesenen Wohnbaufläche beträgt ca. 2,3 ha.

Zur Fassung des Siedlungsraumes und Abgrenzung zum Außenbereich werden die nordwestlichen Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Mit Umsetzung der Planung soll an dieser Stelle der ökologische Ausgleich stattfinden sowie ein Retentionsfläche für den Hesselmanngraben geschaffen werden. Ebenso soll hier die Ersatzaufforstung der wegfallenden Fichtenschonung im Änderungsbereich 1 erfolgen.

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im neuen Wohngebiet wird innerhalb des Änderungsbereiches 1 eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Im Änderungsbereich 2 entfällt die ausgewiesene Wohnbaufläche. Stattdessen wird der heutigen Nutzung entsprechend der Änderungsbereich 2 als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald und als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Pumpwerk ausgewiesen.

Die einzelnen Änderungen listen die folgenden Tabellen auf.

Tabelle 1: Änderungen im Teilbereich 1

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Fläche für Wald	Wohnbaufläche
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fläche für die Landwirtschaft	Öffentliche Grünfläche
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung)
Fläche für die Landwirtschaft	Grünflächen
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Wald
30 kV Doppelleitung 10 kV Leitung	30 kV Doppelleitung 10 kV Leitung

Tabelle 2: Änderungen im Teilbereich 2

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft
Wohnbaufläche	Fläche für Wald
Versorgungsanlage Pumpwerk	Versorgungsanlage Pumpwerk

5. Planungsalternativen

Die Entwicklung von Gewerbeflächen im Teilbereich 1 würde dem Schutzbedarf der angrenzenden Wohnbauflächen widersprechen.

Die Nullvariante der Planung steht den derzeitigen Flächennutzungen im Änderungsbereich 1 nicht entgegen. Der bestehende und durch das regionale Flächenmanagement verortete örtliche Wohnflächenbedarf könnte dann jedoch nicht gedeckt werden, da die Wohnbauentwicklung aufgrund fehlender rechtlicher Nutzungsgrundlagen nicht umgesetzt werden könnte. Für den Änderungsbereich 2 würde die Nullvariante bedeuten, dass an der Wohnbauflächenausweisung festgehalten würde. Eine (zeitnahe) Umsetzung als Wohngebiet scheidet jedoch hinsichtlich des hohen zu erwartenden ökologischen Eingriffes, der Eigentumsrechten sowie der städtebaulichen Zielvorstellung zur Entwicklung des Ortsteiles Hüwel aus. Die aktuelle infrastrukturelle Versorgung wäre nicht gewährleistet.

6. Umwelt- und sonstige Auswirkungen der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Prüfung wurden durch das Fachbüro für Artenschutz, Stadt- und Landschaftsökologie Ecotone aus Dortmund erstellt und bilden einen gesonderten Teil der Begründung. Inhaltlich wird auf den im Anhang befindlichen Umweltbericht vom 11.02.2022 sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Stufe I vom 03.08.2021 und der Stufe II vom 24.09.2021 verwiesen.

Im Ergebnis des Umweltberichtes kann durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohngebietsfläche von Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auszuschließen, ein Krisenfall kann somit ausgeschlossen werden und das Vorhaben ist zulässig, sofern die festgelegten Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet noch keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft, weswegen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

6.2 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

In der Zusammenschau von Funden nach Aktenlage, Habitatanalyse vor Ort und Habitatansprüchen nach derzeitigem wissenschaftlichem Kenntnisstand, kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG bei Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für alle vom LANUV für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210 gelisteten **37 planungsrelevanten Tierarten** ausgeschlossen werden.

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Graben- und Böschungsverlauf des Hesselmanngrabens befindet sich außerhalb der Änderungsbereiche und wird durch die Planung nicht verändert. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung im Teilbereich 1 vor Hochwassereintritten erfolgt die Anfüllung des Plangebietes auf eine Höhe von 50,9 m üNN über Festsetzung im parallelen Bebauungsplanverfahren.

Vorangegangene Untersuchungen des Bachlaufes zeigen auf, dass mit 100-jähriger Wahrscheinlichkeit ein Teil der Plangebietsfläche überschwemmt wird. Mit Umsetzung der Schutzmaßnahmen wird der Retentionsraum des Hesselmanngrabens beeinflusst. Der Ausgleich erfolgt über Retentionsflächen im nördlichen Planbereich des Teilbereiches 1. Die Gestaltung der Polterflächen als modellierte Feuchtwiese soll eine seichte Überschwemmung der Fläche und einen langsamen Rückfluss in den Hesselmanngraben ermöglichen. Der Hesselmanngraben selbst soll in seinem üblichen Flussbett verbleiben.

6.4 Forstwirtschaftliche Belange

Die bestehende Fichtenschonung im Änderungsbereich 1 wird überplant, um das Verhältnis zwischen Baulandbereitstellung und Erschließungs- und Infrastrukturaufwand zu verbessern.

Die mit Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung zu rodende Waldfläche wird mit Faktor 1:2 ausgeglichen. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf den nordwestlichen Grün- und Ausgleichsflächen im Teilbereich 1.

Der Gehölz- und Waldbestand im Änderungsbereich 2 wird durch die Rücknahme der Wohnbauflächen und Ausweisung von Fläche für Wald langfristig geschützt und erhalten.

6.5 Belange des Bodenschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches 1 befinden sich überwiegend geschützte Böden. Durch die Nähe zum Hesselmanngraben und die regelmäßige Überflutung der Flächen und Sedimentablagerung konnte der Boden wachsen und in seiner Funktion und Qualität stetig steigen.

Mit Aufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung wurde die obere Bodenschicht bereits stark überformt und belastet. Auf Grundlage der üblichen Pflugtiefe von ca. 0,4 m ist vom Erhalt des geschützten Bodens und seiner Funktion ab einer Tiefe von etwa einem halben Meter auszugehen.

Durch die Umsetzung des Plangebietes wird die Bodenfunktion stark beeinträchtigt. Insbesondere im Bereich der Neubebauung und Versiegelung kommt es durch Abtrag und Bodenaustausch zum Verlust des geschützten Bodens.

Im Ausgleich für den Eingriff wird auf Ebene des parallelen Bebauungsplanverfahrens ebenfalls im Bereich von geschütztem Boden die belastende landwirtschaftliche Nutzung zurückgenommen und durch Forstflächen, Heckenstrukturen und Feuchtwiesen ersetzt. Dies fördert langfristig die Qualität und den Erhalt des Schutzgutes. Der Eingriff ist unter Berücksichtigung der maximalen Flächenversiegelung flächenmäßig gleichzusetzen mit dem Flächenumfang der ökologischen Aufwertung, sodass der Eingriff innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes als ausgeglichen gewertet werden kann. Zudem werden der Erhalt und die Verbesserung von Auengley-Böden im Bereich der geplanten Polderflächen des Hesselmanngrabens weiter gefördert.

6.6 Emissionen und Immissionen

Die geplante Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 grenzt an den Außenbereich an. In Stadtrandlage ist generell mit höheren Belastungen durch die Landwirtschaft auszugehen. Insbesondere sind Staub und Geruchsbelastungen im Falle von Feldarbeiten zu erwarten. Diese sind jedoch als üblich und verträglich gegenüber der wohnbaulichen Nutzung einzustufen. Belastungen durch den betrieb an Hofstelle sind nicht zu erwarten. Die nächste Hofstelle Droste befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung in nordwestlicher Richtung.

Immissionen ausgehend von Verkehrslärm oder Gewerbelärm sind im Änderungsbereich 1 nicht zu erwarten.

Im Änderungsbereich 2 befindet sich ein Pumpwerk für Abwasser des Lippeverbandes. Von diesem gehen Geruchsemissionen aus, die für eine potenzielle angrenzende Wohnnutzung störend sein kann.

Immissionen im Änderungsbereich 2 wären von der angrenzenden Gewerbefläche am Aulkeweg sowie vom Gewerbegebiet an der Julius-Maggi-Straße zu erwarten, welches sich gegenüberliegend auf der östlichen Seite des Dortmunder-Ems-Kanals befindet. Die geplante Nutzung als landwirtschaftliche und Waldfläche wird dadurch nicht beeinträchtigt. Unverträgliche Belastungen durch den Betrieb der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht zu erwarten. Die Änderung im Teilbereich 2 geht mit diesen konform.

6.7 Altlasten und Kampfmittelgefährdung

In den Teilbereichen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt oder zu erwarten.

6.8 Denkmalschutz und -pflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich weder eingetragene Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

In direkter Umgebung des Teilbereiches 1 befinden sich die Baudenkmale „Transformatorstation Hinterm Hagen“ und „Klostermauer des St. Antonius Klosters“. Negative Beeinträchtigungen auf die Baudenkmale sind durch die geplante Wohnbaufläche und spätere Umsetzung als Wohngebietsfläche nicht zu erwarten.

7. Umsetzung der Planung

Aus der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „Hinterm Hagen-Hesselmanngraben“ entwickelt, der allgemeines Baurecht begründet. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren.

Lüdinghausen, im Februar 2022

STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

Janine Schmidt
Leitung Sachgebiet Planung