Gemeinde Nottuln

Oktober 2025

Bebauungsplan Nr. 164

„Am Hangenfeld II“

Begründung

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung 1
1. Ziel und Zweck der Planung 1
2. Erforderlichkeit 2
3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation 3
4. Verfahren 4
5. Planungsbindungen 4
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 4
Regionalplan Münsterland und Landesentwicklungsplanes NRW 4
Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 5
5.2 Flächennutzungsplan 6
5.3 Bebauungsplan 6
6 Planinhalte 6
6.1 Städtebauliches Konzept 6
6.2 Erschließung des Plangebietes 7
Verkehrliche Erschließung 7
Ver- und Entsorgung 8
6.3 Belange des Immissionsschutzes 8
Gewerbelärm 8
Verkehrslärm 9
6.4 Belange des Denkmalschutzes 10
7. Planfestsetzungen 10
7.1 Art der baulichen Nutzung 10
Allgemeines Wohngebiet 10
Gewerbegebiet 10
7.2 Maß der Nutzung 11
Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit 11
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl 12
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 13
7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden 13
7.5 Bauliche Gestaltung 13
7.6 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung 14
8 Natur und Landschaft 16
8.1 Biotop- und Artenschutz 16
8.2 Eingriffsregelung 17

8.3 Natura 2000 18
8.4 Forstliche Belange 18
8.5 Wasserwirtschaftliche Belange 18
8.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel 18
8.7 Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 19
9. Umweltbericht 19
a. Einleitung 19
b. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen während der Bau- und Betriebsphase 22
c. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 28
d. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien 28
e. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 29
f. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen gem. der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich 30
g. Zusätzliche Angaben 30
h. Zusammenfassung 31
i. Literaturverzeichnis 32

Änderungen nach der Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB und der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB sind in rot markiert.

I. Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Nottuln besteht seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Diese Situation wird durch die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes NRW 2020 (NRW Bank) bestätigt. Für den Kreis Coesfeld werden trotz eines geringen Geburtendefizits insgesamt leicht steigende Bevölkerungszahlen für die Jahre 2018/2019 festgestellt. Neben der bereits heute festzustellenden Binnenwanderung aus den Großstädten in das Umland werden als wesentliche Einflussgröße für die Wohnraumnachfrage in den kommenden Jahren die deutliche Zunahme der Zahl der Haushalte benannt, die mit einem deutlichen Anstieg der Alleinlebenden einhergeht. Hier wird sich perspektivisch insbesondere der Übergang der geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer") in das Rentenalter mit der damit einhergehenden Nachfrage nach seniorengerechtem, barrierefreiem Wohnraum auswirken.

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch die Studie[1] des Pestel-Instituts Hannover aus dem Jahre 2019, die die derzeitige Wohnraumversorgung im Münsterland und die künftigen Bedarfe nach Wohnraum differenziert für die einzelnen Kommunen untersucht hat. Die Gemeinde Nottuln weist demnach trotz eines zeitweise auch negativen Geburten- und Sterbesaldos insgesamt eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Aufgrund der Nähe zu den Ballungsräumen ist der Kreis Coesfeld von den in peripher gelegenen ländlichen Räumen zu beobachtenden vermehrten Leerständen im Bereich der Wohngebäude nicht betroffen. In Nottuln war Ende 2017 lediglich eine Leerstandquote von 1 % festzustellen. Insgesamt wurde für Nottuln bereits für Ende 2017 vielmehr ein leichtes Wohnungsmarktdefizit von 1,7 % des Wohnungsbestandes festgestellt, welches ca. 150 Wohnungen entspricht. Dabei lag die Neubauquote in Nottuln in den letzten 10 Jahren jeweils unter dem langjährigen Durchschnittswert von 87 Wohnungen pro Jahr.

Neben dem positiven Wanderungssaldo liegt der Motor dieser Entwicklung im Wesentlichen in der stetig fortschreitenden Verringerung der Haushaltsgrößen (Pers./Haushalt), die von 2,95 Personen (1995) auf mittlerweile 2,45 Personen abgenommen hat und der steigenden Zahl an Haushalten, die seit 1995 um 33,9 % zugenommen hat. Derzeit wirkt auch in Nottuln der bestehende Wohnungsmangel dämpfend auf diesen Trend.

Vor diesem Hintergrund ist auch trotz stagnierender oder langfristig auch leicht rückläufiger Bevölkerungszahlen (Prognose IT NRW 2040) weiterhin von einem Bedarf nach Wohnbauflächen in Nottuln auszugehen. Unabhängig von der exakten Höhe der künftigen Wohnungsbaubedarfe in Nottuln ist damit festzustellen, dass schon unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnungsmarktdefizits und der fortschreitenden Tendenz des Anstiegs der Haushaltszahlen, die Entwicklung weitere Bauflächen erforderlich ist, um eine Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen.

Im Rahmen der Änderung des Regionalplans Münsterland wurde für Nottuln ein Flächenkontingent von 22 ha im Bereich Wohnen ermittelt.

[1] ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung (Mai 2019),„Gut Wohnen im Münsterland"; Kommunalprofil Gemeinde Nottuln, Hannover

Um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden, hat die Gemeinde Nottuln in den letzten Jahren auf Grundlage des „Handlungskonzept Siedlungsentwicklung Nottuln 2025", welches die Gemeinde im Jahre 2012 beschlossen hat, bereits intensive Bemühungen zur Förderung der Innenentwicklung unternommen. Über ein Baulandkataster wurde versucht, private Flächeneigentümer zur Mobilisierung ihrer Grundstücke zu bewegen. Durch zahlreiche Bebauungsplanänderungen wurden und werden innörtliche Nachverdichtungspotentiale für einzelne Wohngebäude oder Anbauten an Bestandsgebäude genutzt.

Die letzten Neuausweisungen erfolgten im Jahre 2016 am nördlichen Rand des Ortsteils Nottuln (Bebauungsplan Nr. 134 „Nottuln Nord") und im Jahre 2023 mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 135 „Südlich Lerchenhain". Auf der von der Gemeinde geführte Interessenliste für geplante neue Baugebiete sind mittlerweile bereits 1.200 Personen registriert. Die Nachfrage bezieht sich vor allem auf Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie für seniorengerechtes Wohnen. Vereinzelt konnte auf Grund dieser Tatsache bereits eine Abwanderung in Nachbargemeinden beobachtet werden. Aufgrund der weiterhin zunehmenden Zahl an Geflüchteten, die im Gemeindegebiet Nottuln unterzubringen sind, plant die Verwaltung die Errichtung eines weiteren Übergangswohnheimes. Für diese Errichtung hat die Verwaltung der Politik einen priorisierten Standort im südöstlichen Plangebiet vorgeschlagen.

Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen für den bestehenden dringenden Bedarf vorzuhalten, hat die Gemeinde Nottuln daher beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am südöstlichen Siedlungsrand innerhalb der regionalplanerisch dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche" zu schaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 erfolgt im Sinne des oben formulierten Planungszieles die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln (88. Änderung).

Neben dem o.g. Ziel der Wohnbauflächenentwicklung verfolgt die Gemeinde Nottuln die Absicht einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Gewerbestandorts Nottuln. Aufgrund des in Nottuln weiterhin bestehenden Bedarfs an verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen, sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe geschaffen werden. Durch die Entwicklung von Gewerbegrundstücken entlang der Appelhülsener Straße kann eine Abschirmung der neuen Wohnbebauung zum Verkehrslärm erreicht werden und der Abstand zu den nordöstlich angrenzenden Gewerbebetrieben wird entsprechend vergrößert. Die Gewerbeansiedlung dient darüber hinaus dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und der Schaffung neuer Arbeitsplätze in Nottuln.

2. Erforderlichkeit

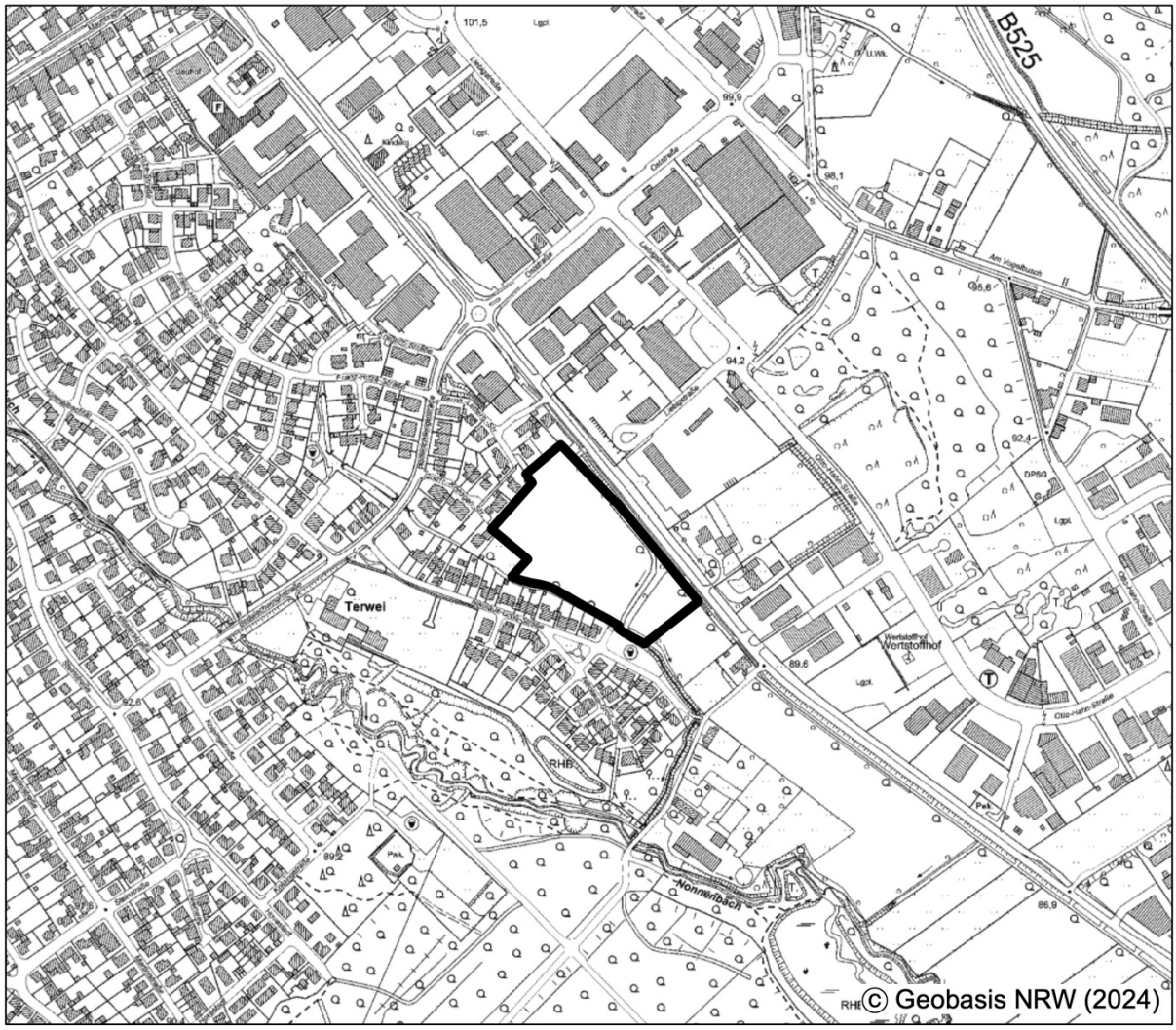
Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II" und die parallele 88. Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Nottuln an der Appelhülsener Straße. Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- die Appelhülsener Straße und das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Nordosten,
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Südosten und
- Wohnbebauung im Süd- und Nordwesten.

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche, die überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) unterliegt. Es wird gequert von einem Gewässer mit begleitenden Gehölzstrukturen. Auch entlang der Appelhülsener Straße und entlang der südwestlich angrenzenden Grundstücke befinden sich Gehölzstrukturen mit erhaltenswerten Einzelbäumen. Das nähere Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Auf der nordöstlichen Seite der Appelhülsener Straße befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet.
Die Grenzen des Plangebiets sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 164 „Am Hangenfeld II" wird im Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 2 – 4 BauGB aufgestellt. Somit werden ein Umweltbericht, eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung und eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) ist ebenfalls durchzuführen.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II" gem. § 2 BauGB gefasst. Am 12.12.2023 wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss für den erweiterten Geltungsbereich durch den Rat gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.05.2024 bis 17.06.2024 statt. In der Zeit vom 13.06.2025 - 14.07.2025 erfolgte die Veröffentlichung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

5. Planungsbindungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Regionalplan Münsterland und Landesentwicklungsplanes NRW

Im zwischenzeitlich in Kraft getretenen Regionalplan Münsterland werden neben den als Vorranggebiete festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) Potenzialbereiche für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) und Potenzialbereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-P) als Vorbehaltsgebiete im Regionalplan festgelegt (Ziele III.1-1 und 1-2 RegPlan MSL). Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines solchen Potenzialbereichs für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P).

Um eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, dürfen die festgelegten Siedlungsbereiche durch die kommunale Bauleitplanung nur insofern in Anspruch genommen werden, wie es den im Regionalplan festgelegten Flächenkontingenten entspricht. Die in den festgelegten Siedlungsbereichen vorhandenen Bauflächenreserven der Flächennutzungspläne sind vorrangig zu entwickeln. Die festgelegten Potenzialbereiche ASB-P und GIB-P dürfen erst dann in Anspruch genommen werden, wenn die in den Vorranggebieten (ASB und GIB) vorhandenen Flächenreserven für ein bedarfsgerechtes Angebot nicht ausreichen oder nachweislich nicht zur Verfügung stehen (Ziele III.1-3, 1-4 und 1-5 RegPlan MSL). Mangels zur Deckung des Bedarfs nach Wohnbauflächen ausreichender alternativ verfügbarer Bauflächen innerhalb des festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs erfolgt im vorliegenden Fall die Inanspruchnahme eines Potenzialbereichs für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P).

Der Bebauungsplan entspricht somit dem in der Planzeichnung des Regionalplans dargestellten Ziel der Raumordnung.

Weitere relevante Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung:

Der Grundsatz 7.1-1 des LEP NRW „Freiraumschutz" (Ziel IV: 1-1 RegPlan MSL) wird, soweit es die vorliegende Planung zulässt, berücksichtigt. Mit der Planung geht zwangsläufig eine Inanspruchnahme von Freiraum einher. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes im vorbelasteten Umfeld der Appelhülsener Straße handelt, ist nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Leistungen und Funktionen des umgebenden Freiraums auszugehen. Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden in die Umweltprüfung eingestellt.

Auch der Grundsatz 7.1-4 des LEP NRW „Bodenschutz" (Grundsatz IV. 3-1 RegPlan MSL) wird, soweit es die vorliegende Planung zulässt, berücksichtigt. Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in der Umweltprüfung behandelt.

Der Grundsatz 7.5-2 des LEP NRW „Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen" (Grundsatz IV.2- 1 RegPlan MSL) kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden, da der Landwirtschaft durch die vorliegende Planung Flächen entzogen werden. Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden in der Umweltprüfung behandelt. In Kapitel 8.7 erfolgt ergänzend eine abwägende Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodenschutzes und der planungsbedingten Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet.

Die Grundsätze 7.4-1 und 2 des LEP NRW betreffen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Oberflächengewässern (Ziel IV.7-1 RegPlan MSL). Negative Auswirkungen auf den Bachlauf im Plangebiet und den südwestlichen Nonnenbach sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flussgebietes „Rhein" im Teileinzugsgebiet „Lippe" und der untergeordneten Planungseinheit „Stever". Das Plangebiet und sein direktes Umfeld befinden sich nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern. Das nächstgelegene Risikogewässer ist der Nonnenbach und das den Änderungsbereich querende Gewässer, jedoch nur in einem Teilstück außerhalb des Änderungsbereiches bevor es in den Nonnenbach mündet. Entlang

dieser Gewässer liegen Bereiche, die laut den Hochwassergefahrenkarten im Falle von Hochwasserereignissen (HQhäufig, HQ100, HQextrem) überflutet werden. Es handelt sich maßgeblich um land- und forstwirtschaftliche Flächen, vereinzelt sind nördlich auch Siedlungsbereiche entgegen der Fließrichtung betroffen.

Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich entlang des Nonnenbachs in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet.

Gemäß Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG kommt es im Falle von seltenem Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) sowie im Falle von extremem Starkregen (90 mm/h) straßenbegleitend zur Appelhülsener Straße und im Böschungsbereich des vorhandenen Gewässers zu Einstautiefen von bis zu 1 m, da das Gelände hier abfällt. Die übrigen Flächen im Plangebiet und auch die umgebenden Flächen weisen kein signifikantes Überflutungsrisiko bei Starkregen auf.

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse z.B. durch Starkregen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen zur Grüngestaltung (z.B. Dachbegrünung) entsprochen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft" dar. Nordöstlich des Plangebietes werden „gewerbliche Bauflächen" dargestellt und südwestlich „Wohnbauflächen". Für die o.g. Entwicklung ist eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Künftig sollen die Flächen im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen" und „gewerbliche Bauflächen" dargestellt werden. Die 88. Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II".

5.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II" existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

An das Plangebiet grenzt nordöstlich der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 67 II"", der die Bauflächen als Gewerbe- und Industriegebiete sowie als Sonstige Sondergebiete festgesetzt, an. Im Südosten schließt entlang der Appelhülsener Straße der Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I+II" an. Im Westen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld", der überwiegend Allgemeine Wohngebiet ausweist.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Appelhülsener Straße bildet die Hauptzufahrtsstraße aus Richtung Südosten in das Zentrum von Nottuln. Entlang der Appelhülsener Straße erstreckt sich auf der nordöstlichen

Seite ein Gewerbe- und Industriegebiet, während die südwestlichen Bereiche vorrangig wohnbaulich geprägt sind. Unmittelbar entlang der Appelhülsener Straße sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Das Plangebiet, welches bislang landwirtschaftlich genutzt wird, ragt in diese bestehenden Siedlungsbereiche hinein und soll sich in seiner zukünftigen Nutzungsstruktur an den umliegenden Bereichen orientieren und diese maßvoll weiterentwickeln. Aus diesem Grund ist entlang der Appelhülsener Straße die Entwicklung eines Gewerbegebietes in einer Tiefe von rd. 50 m vorgesehen, welches die rückwärtigen Bereiche abschirmt und einen angemessenen Abstand zu den benachbarten Gewerbebetrieben ermöglicht. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, werden die Bauflächen im Gewerbegebiet insofern eingeschränkt, als dass Anlagen und Betriebe, die in der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW [2] genannt sind (Abstandsklasse I – VII), im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der rückwärtige Teil des Plangebietes soll entsprechend der nach wie vor bestehenden starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Angestrebt wird für die Einfamilienhäuser eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern. Die Planung berücksichtigt auch Möglichkeiten zur dringend benötigten Unterbringung von Geflüchteten im südöstlichen Plangebiet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsring mit zwei Anbindungen an die Appelhülsener Straße. Im Südosten des Erschließungsrings ist als Mittelpunkt des künftigen Wohnquartiers eine kleine Platzsituation vorgesehen, die neben Stellplätzen auch als Treffpunkt der Bewohner genutzt werden kann. Die beiden südöstlich des Bachlaufs gelegenen Grundstücke werden direkt an die Appelhülsener Straße angeschlossen.

Der bestehende Bachlauf, der das Plangebiet quert, wird in die Planung einbezogen. Die begleitenden Grünstrukturen werden gesichert, ergänzt und im Quartier fortgeführt.

Wie oben bereits beschrieben, wird die Bebauung im Plangebiet künftig den Ortseingang Nottulns prägen und besitzt damit auch eine wichtige städtebauliche Funktion für die Gemeinde Nottuln. Ziel ist es, ein gestalterisch hochwertiges Quartier zu entwickeln, das sich einerseits in das bestehende Ortsbild einfügt, aber gleichzeitig durch ein homogenes Gestaltungsbild eine eigene ablesbare gestalterische Qualität besitzt. Hierzu trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zu den wesentlichen Elementen – wie Dachflächen- und Außenwandmaterialien, Dachgestaltung und Einfriedung –, die das Erscheinungsbild der Architektur und des öffentlichen Raumes prägen.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über insgesamt drei Anbindungspunkte an die Appelhülsener Straße. Die Appelhülsener Straße verläuft durch den

[2] Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

Ortskern von Nottuln und wurde durch den Bau der Umgehungsstraße deutlich entlastet. Im südwestlichen Verlauf befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung der Kreuzungspunkt zur Bundesstraße (B 525). Die Anschlussstelle zur Autobahn (BAB 43) befindet sich ca. 3 km entfernt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung soll das Schild zur Reduzierung der Geschwindigkeit von 70 auf 50 km/h auf Höhe des Gebäudes Appelhülsener Straße 57 positioniert werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Erschließungsring, von dem untergeordnete Wohnwege abzweigen, um Einzelgrundstücke anzubinden. Die Breite der gebietsinternen Erschließungsstraßen variiert zwischen 9,0 m auf Höhe der Gewerbegrundstücke und 5 – 7 m im Bereich der Wohnstraßen im rückwärtigen Plangebiet. Im Rahmen der Ausbauplanung erfolgt eine verkehrsberuhigte Gestaltung dieser Straßenräume unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte, einschließlich einer Nutzung durch den ruhenden Verkehr. Die motorisierte Erschließung des Grundstücks östlich vom Bachlauf wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem benachbarten Gewerbegrundstück gesichert.

Ergänzend wird die Anbindung des Plangebietes über zwei Fuß- und Radwege in 3 bzw. 4 m Breite zu den bestehenden Wohngebieten vorgesehen. Das Grundstück östlich des Baches wird über eine ergänzende Fußgängerbrücke an den neuen Erschließungsring angebunden.

Ca. 250 m nordwestlich befindet sich die Bushaltestelle „Am Hangenfeld", die das Plangebiet an den ÖPNV anbindet. Der Haltepunkt wird von den Linien 685, C85, D60, N8 und S60 angefahren.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser wird durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation südlich des Plangebietes abgeleitet werden. Das Regenwasser wird gedrosselt über ein unterirdisches Speicherbecken in den südlich gelegenen Bach eingeleitet. Einleitmenge und Größe des Rückhaltebecken müssen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes über einen Immissionsnachweis bestimmt werden.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung im Hinblick auf die unmittelbar südlich geplante Wohnbebauung Rechnung zu tragen, werden die Bauflächen im Gewerbegebiet insofern eingeschränkt, als dass Anlagen und Betriebe der sog. Abstandsliste 2007 des

Abstandserlass NRW [3] genannt sind (Abstandsklasse I – VII), im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Um darüber hinaus einen angemessenen Abstand zu den nordöstlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten einzuhalten, wird ein rd. 50 m breiter Streifen entlang der Appelhülsener Straße für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und erst anschließend eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgenommen. Gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben nördlich der Appelhülsener Straße erfolgt somit kein Heranrücken von Wohnbebauung an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet, somit findet für die vorhandenen Gewerbebetriebe keine Verschlechterung der jetzigen Immissionssituation statt.

Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Appelhülsener Straße. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden[4].

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem Verkehr auf der Appelhülsener Straße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im überwiegenden Teil des Plangebietes überschritten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwall/-wand – scheiden entlang der Appelhülsener Straße in der gegebenen Situation, die den künftigen Ortseingang Nottuln markiert, aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Fenster von nachts genutzten Räumen (I. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch

[3] Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

[4] Ingenieurbüro Jedrusiak (04.06.2024 in der Fassung vom 12.08.2024): Geräuschprognose. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II" der Gemeinde Nottuln. Münster

die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

6.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet voraussichtlich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (paläontologische oder kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nottuln und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die südwestlichen Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebietes eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen.

Gewerbegebiet

Die Bauflächen im festgesetzten Gewerbegebiet werden in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes eingeschränkt. Unter Berücksichtigung des direkt angrenzend

geplanten allgemeinen Wohngebietes sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I – VII der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW [5] ausgeschlossen.

Um die Bauflächen im Plangebiet für kleine und mittlere Betriebe, Dienstleitungsbetriebe und Büros vorzuhalten, werden die allgemein zulässigen Einzelhandelbetriebe und Betriebe, die sexuellen Darbietungen und / oder Dienstleistungen dienen ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Betrieben, die sexuellen Darbietungen und / oder Dienstleistungen dienen, wird auch ausgeschlossen, um damit der Gefahr von Trading Down Effekten an dem Gewerbestandort entgegenzuwirken. Aufgrund der angestrebten Nutzungsstruktur werden auch die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

7.2 Maß der Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit

Wohngebiet:

Anknüpfend an die vorhandene Bebauung in der Umgebung wird im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (WA 1) eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m und einer Traufhöhe von 4,50 m – 6,50 m festgesetzt. In dem Bereich, der für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (WA 2) bzw. der für eine Geflüchtetenunterkunft (WA 3) vorgesehen ist, wird bei gleichbleibender Gebäudehöhe von max. 10,0 m abweichend davon auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. die Höhe der baulichen Anlagen ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

Abweichend von diesen Regelungen wird für die östlich des Bachlaufs gelegenen Flächen des WA 3, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, im Sinne der Eindeutigkeit die Festsetzung der Gebäudehöhe in Meter über NHN vorgenommen. Bezogen auf die mittlere Höhe der zur Erschließung genutzten Flächen wird zur Umsetzung der geplanten Gebäudehöhe von 10,0 m daher im Bebauungsplan eine Höhe von 98,70 m ü. NHN festgesetzt.

Gewerbegebiet:

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet. Anstelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

[5] Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Nahbereich der Wohnbebauung (GE 1) mit 10,0 m und für die übrigen gewerblichen Bauflächen (GE 2) mit 12 m festgesetzt. Damit wird ein harmonischer Übergang in der Höhenentwicklung der Bebauung zwischen den geplanten gewerblich nutzbaren Flächen und dem angrenzenden Wohngebiet und eröffnet angemessene Spielräume für die gewerbliche Entwicklung.

Abweichend von diesen Regelungen wird für die östlich des Bachlaufs gelegenen Flächen des GE 3, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, im Sinne der Eindeutigkeit die Festsetzung der Gebäudehöhe in Meter über NHN vorgenommen. Bezogen auf die mittlere Höhe der zur Erschließung genutzten Flächen wird zur Umsetzung der geplanten Gebäudehöhe von 12,0 m daher im Bebauungsplan eine Höhe von 101,50 m ü. NHN festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. die Höhe der baulichen Anlagen ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Allgemeines Wohngebiet:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen. Innerhalb der mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete wird abweichend hiervon eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser und der Geflüchtetenunterkunft eine dichtere Bebauung und flexiblere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Gewerbegebiet:

Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO mit den Orientierungswerten von 0,8 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Baumassenzahl (BMZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung gewährleistet.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vorgesehen und somit die offene Bauweise festgesetzt.

Auch für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die Ansiedlung von kleinen und mittelgroßen Unternehmen flexibel zu ermöglichen. Gebäude von über 50 m Länge sind vor dem Hintergrund der angestrebten Parzellierung planerisch nicht vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen definieren, festgesetzt durch Baugrenzen, zusammenhängende Baufelder. Im Allgemeinen Wohngebiet sind diese in der Regel in einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den übrigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Im Gewerbegebiet werden Abstände von 5 m vorgesehen. Auf diese Weise ermöglichen die überbaubaren Flächen genügend Freiraum für eine flexible Anordnung der Gebäude.

Entlang des südlich verlaufenden wasserführenden Grabens wird im Sinne des Schutzes vor Überflutungen im Starkregenfall ein Grundstücksstreifen von 5 m als „Fläche die von Bebauung freizuhalten ist" festgesetzt und die überbaubaren Flächen entsprechend eingegrenzt.

Im Plangebiet und südlich unmittelbar angrenzend befindet sich erhaltenswerte Baumsubstanz. Die Kronendurchmesser sind in der Planurkunde eingemessen. Das Freihalten der Kronenbereiche von Bebauung wird durch eine entsprechende Abgrenzung der überbaubaren Flächen sichergestellt.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass in den mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraßen vermieden werden. Eine Ausnahme von dieser Regelung bilden die im Zentrum des Plangebietes mit WA 2 gekennzeichneten Bauflächen. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Im Hinblick auf eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die zu realisierenden Wohnungstypen und -größen wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Für das Grundstück der geplanten Unterkunft für Geflüchtete wird die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt, da das Vorhaben diesbezüglich noch nicht konkretisiert wurde.

7.5 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude im Plangebiet markieren zukünftig den südöstlichen Ortseingang von Nottuln.

Ziel der Planung ist es daher, ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, das durch eine hochwertige Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt und gleichzeitig Raum für eine Vielzahl an Wohn- und Gestaltungsformen bietet. Um

dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen.

Die wesentlichen Regelungsinhalte für das allgemeine Wohngebiet sind dabei die Außenwandmaterialien und -farben, Material und Farbigkeit der Dacheindeckung sowie die Dachneigung. Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

Die im Plangebiet festgesetzte Gliederung zwischen Mehrfamilienhäusern und Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern soll auch in der Gebäudekubatur ihren Ausdruck finden. Diese bauliche Vielfalt soll durch Unterschiede im Erscheinungsbild die Gliederung des Quartiers unterstreichen. Für die Bebauung im zentralen und südöstlichen Plangebiet (WA 2, WA 3) ist eine Gestaltung mit gering geneigten Dächern (0° - 30°) vorgesehen. Für den überwiegenden Teil der Bebauung (WA 1) ist die Entwicklung von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 20° - 45° vorgesehen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur in einer Breite von maximal ½ der Trauflänge zulässig sind und mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein müssen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in den regionaltypischen Materialien Putz, Naturstein oder Ziegelmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 15% je Fassadenseite zulässig. Um eine gestalterische Einheitlichkeit der Gebäude zu schaffen, sind bei Doppel- und Reihenhäusern die gleichen Materialien zu verwenden.

Zur Gestaltung des Übergangs von privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit dem für die Gegend typischen Gestaltungselement der Hecke aus bodenständigen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m herzustellen ist. Zäune sind nur hinter den Anpflanzungen zulässig.

Um einen ausreichenden Sichtschutz der Gartenzonen für die Bewohner zu ermöglichen, ist zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche für Eck- und Endgrundstücke sowie Grundstücke, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße orientiert ist, eine höhere Einfriedung (bis zu 2,00 m) möglich.

Diese Gestaltungsvorgaben sind großzügig gefasst, um den Bauherren einen großen Gestaltungsfreiraum für die Realisierung der Bauvorhaben zu eröffnen und gleichzeitig der Siedlung bei Berücksichtigung regionaler Besonderheiten einen eigenen Charakter zu verleihen.

7.6 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden die entlang des Bachlaufs bestehenden uferbegleitenden Gehölze aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen durch überlagernde Erhaltungsfestsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus ist beabsichtigt ergänzende Anpflanzungen auf der westlichen Seite des

Baches sowie linear entlang der Appelhülsener Straße und zwischen den Wohn- und Gewerbeflächen vorzunehmen (Schutz- und Trenngrün). Die entsprechend mit P1 zeichnerisch festgesetzten Flächen sind gemäß nachstehender Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Anpflanzungen müssen im Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m erfolgen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweisen zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher / Bäume II. Ordnung – vStr 3xv bzw. Hei (150 / 175):

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Frangula alnus (Gemeiner Faulbaum)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Esche)
- Rosa canina (Hundsrose)

Bäume I. Ordnung – H, 3xv, StU 16/18

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Eberesche)
- Quercur robur (Stieleiche)

Zur Einhaltung der aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Vorgaben (Sicherung eines potentiellen Flugkorridors für Fledermäuse, Abstand zu potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten, z.B. Nachtigall) erfolgt zudem entlang des Bachlaufs die zeichnerische Festsetzung einer Fläche „P2", die mit einer blütenreichen regionalen Saatgutmischung (z. B. Saaten-Zeller, Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum" für das Westdeutsche Tiefland mit Weserbergland) zu begrünen ist.

Die Dachflächen von Flachdächern sind mindestens zu 75 % extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Auf diesem Wege kann ein positiver Beitrag zum Lokalklima erreicht werden und Niederschlagswasser wird dezentral zurückgehalten.

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ist im Gewerbegebiet aber auch im Bereich von Stellplatzanlagen für Mehrfamilienhäuser zwangsläufig von einer hohen Flächenversiegelung auszugehen. Je 6 PKW-Stellplätze ist zur Durchgrünung des Plangebietes ein heimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Die Gestaltung der Vorgartenbereiche hat wesentliche Auswirkungen auf die Wahrnehmung des öffentlichen Straßenraumes und damit auf die visuelle Attraktivität des Wohnquartiers und darüber hinaus auf die ökologische Qualität der Straßenräume. Daher wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) nicht versiegelt werden dürfen, sondern gärtnerisch gestaltet werden müssen. Von dieser Festsetzung sind Zufahrten zu einem Stellplatz, einem Carport oder einer Garage, Zuwegungen zum Hauseingang sowie die notwendigen Stellplätze von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern ausgenommen. Maximal 10% der verbleibenden Vorgartenflächen dürfen mit Kies, Schotter oder ähnlichen anorganischen Materialien bedeckt sein.

Je Grundstück ist zur Durchgrünung des Gebietes außerdem mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (s. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8 Natur und Landschaft

8.1 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW[6] ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

In vorliegenden Fall wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein externes Gutachterbüro in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stufe I)[7] geprüft. Hiernach sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens – unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, die u.a. zeitliche Vorgaben hinsichtlich der notwendigen Baufeldräumung betreffen und den Erhalt eines baufreien Pufferstreifens entlang angrenzender Gehölzstreifen – keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren.

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sind auf Basis des vorliegenden Fachgutachtens einzuhalten:

[6] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

[7] öKon GmbH (27.05.2024): Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II" sowie 88. Änderung des Flächennutzungsplanes in Nottuln. Münster.

- Erhalt von Altbäumen und des den Graben begleitenden Gehölzes

Im Randbereich des Plangebiets stocken mehrere Altbäume (Eichen, Weide) sowie ein grabenbegleitendes Gehölz. Diese sind als potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse zu erhalten und wurden entsprechend festgesetzt. Ist der Erhalt nicht möglich, ist zwingend eine gutachterliche Überprüfung der betroffenen Altbäume auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten sowie Fledermäusen / Fledermausquartieren durchzuführen.

- Gehölzfällungen im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar)

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. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

- Erhalt eines baufreien Pufferstreifens entlang Grabens mit Gebüsch-Komplex

Der Graben mit Gebüsch-Komplex ist zu erhalten und durch einen baufreien Pufferstreifen zwischen Gehölzen und Baugrenzen zu ergänzen. Empfohlen wird ein beidseitiger Pufferstreifen von je ca. 5 m, von denen ein Teil entlang des Grabens mit Gebüsch-Komplex naturnah als Flugkorridor herzurichten sind. Dieser naturnahe Streifen sollte mit arten- und blütenreichem Regionalsaatgut eingesät werden, um einen insektenreichen Flugkorridor für Fledermäuse sowie die potenzielle Fortpflanzungsstätte von Nachtigallen dauerhaft zu sichern. Die weiteren Flächen des Pufferstreifens sind von hochragenden Baukörpern freizuhalten. Die Anforderungen wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

- Erhalt lichtarmer Dunkelräume / Angepasstes Beleuchtungsmanagement

Das den Graben säumende Gehölz stellt potenziell eine Leitlinie für Fledermäuse sowie eine potenzielle Fortpflanzungsstätte von Nachtigallen dar. Diese Bereiche sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement gem. vorliegender Artenschutzprüfung als Dunkelräume zu erhalten. Dies betrifft insbesondere die Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte. Eine Aufstellung von Laternen, Strahlern etc. unmittelbar an der Grenze der Gehölz ist zu vermeiden. Genauso ist die Dauer der Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vorgaben wurden im Rahmen der vorliegenden Planung durch entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise zum Artenschutz berücksichtigt. Insgesamt ist die vorliegende Planung daher aus artenschutzfachlicher Sicht vollzugsfähig.

8.2 Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist. Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Grundlage der aktuellen Situation gemäß erfolgter Biotoptypenkartierung (Oktober 2024) ermittelt und – soweit möglich – durch plangebietsinterne Festsetzungen ausgeglichen (s. Anhang). Am 18.02.2025 wurde nach Genehmigung durch das Umweltamt Coesfeld, eine Hybridpappel entfernt. Die Ausgleichspflanzung soll unterhalb der Pappel erfolgen, es ist geplant vier

Stieleichen (Quercus robur – 3xv Ges. St. – U 14-16) im Winter 25/26 zu pflanzen. Da in vorliegendem Fall ein plangebietsinterner Ausgleich nicht vollständig möglich ist, werden zudem externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese werden über das gemeindliche Ökokonto in der Gemarkung Appelhülsen, Flur 11, Flurstücke 29 und 38 nachgewiesen.

8.3 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Baumberge" (DE-4010-302) liegt in einer Entfernung von rund 3,4 km nordöstlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch" (DE-4009-301) liegt in einer Entfernung von rund 3,8 km südwestlich. Aufgrund des beabsichtigten Planvorhabens und insbesondere aufgrund der Lage und Entfernung der FFH-Gebiete sind Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete nicht ersichtlich.

8.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

8.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Ein Gewässer (N.N.) verläuft durch das Plangebiet und mündet im weiteren Verlauf in den Nonnenbach. Die Flächen werden entsprechend als Wasserflächen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

8.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Durch die Planung erfolgt eine wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Ortsrandlage von Nottuln. Das Plangebiet schließt an drei Seiten an den bestehenden Siedlungsbereich an und ermöglicht so eine Arrondierung. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine Neu-Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden. Eine Überplanung von Freiflächen ist jedoch im Rahmen baulicher Entwicklungen grundsätzlich unvermeidbar. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Bereiche sind unter dem Aspekt des Klimawandels aufgrund ihrer untergeordneten Funktion als Frischluftproduzenten / Kaltluftentstehungsgebiet nicht von hinreichender Bedeutung. Einzig der Gehölzstreifen entlang des Bachlaufes und der Randbereiche übernimmt in dieser Hinsicht höherwertige Funktionen z. B. in Form einer Speicherung von Kohlenstoffdioxid im Holz (CO_2). Eine maßgebliche Funktion im Hinblick auf die globalen Zusammenhänge des Klimaschutzes können hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

Die negativen Auswirkungen durch die zukünftigen Versiegelungen können im Rahmen des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie eine Begrünung von Dachflächen und weitere Maßnahmen zur Grüngestaltung abgemildert werden.

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss zu einer bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Bebauung. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können genutzt werden.

Neubauten sind nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten

Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

8.7 Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In vorliegendem Fall wird die Inanspruchnahme / Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der Bevölkerung mit ausreichend Wohn- und Gewerbeflächen eingestellt. Die Planung berücksichtigt zudem die Möglichkeit der dringend benötigten Unterbringungen von Geflüchteten.

Im Gemeindegebiet stehen kurzfristig verfügbare Flächen nicht mehr in ausreichendem Maße zur Verfügung. Der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen kann auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung derzeit nicht gedeckt werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen ist mangels alternativer Flächen daher unvermeidlich. In Bezug auf die konkrete, örtliche Situation und die Lage des Gemeindegebietes ist diese Inanspruchnahme vertretbar. Die Gemeinde Nottuln ist sehr ländlich geprägt. Im Vergleich zu Großstädten und verdichteten Räumen sind die Belange landwirtschaftlicher Flächen zurückzustellen, wenn öffentliche bzw. bedarfsorientierte Belange einer weiteren Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung entgegenstehen.

Zusammenfassend ist für die Gemeinde Nottuln die Bereitstellung kurzfristiger Nutzungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich ein wesentliches, stadtplanerisches Entwicklungsziel und somit vorrangig gegenüber der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen einzustufen.

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 Abs. 4 i. V. m. §1 Abs. 6 Nr. 7 u. 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsbereich des vorliegenden Umweltberichtes umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

a. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Nottuln an der Appelhülsener Straße. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Appelhülsener Straße, das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Nordosten, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Südosten sowie Wohnbebauung im Süd- und Nordwesten. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche, die überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) unterliegt. Es wird gequert von einem Gewässer mit begleitenden Gehölzstrukturen. Am südwestlich angrenzenden Grundstücke befinden sich Gehölzstrukturen mit erhaltenswerten Einzelbäumen, zusätzlich befindet sich ein Einzelbaum an der Appelhülsener Straße. Die sonstig vorhandenen Baumreihen entlang der Appelhülsener Straße befinden sich außerhalb des Plangebietes. Das nähere Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Ziele des Umweltschutzes

Im geltenden Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich als Potenzialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) festgelegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft" dar, die 88. Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II".

Circa 100 Meter südwestlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Nonnenbusch-Staatsforst Münster" (LSG-4010-0001).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Baumberge" (DE-4010-302) liegt in einer Entfernung von rund 3,4 km nordöstlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch" (DE-4009-301) liegt in einer Entfernung von rund 3,8 km südwestlich. Aufgrund des beabsichtigten Planvorhabens und insbesondere aufgrund der Lage und Entfernung der FFH-Gebiete sind Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete nicht ersichtlich.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).

Umweltschutzziele	
	Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt und der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet. Zum Ausgleich sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (s. Anhang).
Fläche, Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Das Umweltschutzziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und damit eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung verfolgt wird.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass keine Biotopverbundflächen überplant werden.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das

Umweltschutzziele	
	Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

b. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit auf dieser Ebene möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf EU-, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich als Acker genutzt und dient somit der Produktion von Nahrungsmitteln / Futtermitteln / regenerativen Energieträgern. - Das Plangebiet liegt südwestlich der Appelhülsener Straße. - Nordöstlich des Plangebiets besteht ein Gewerbe- und Industriegebiet. - Südöstlich liegen eine landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohnbebauung im Süd- und Nordwesten. - Es besteht keine regionale/ überregionale Funktion für die Erholungsnutzung. - Es bestehen Vorbelastungen aus dem Kfz-Verkehr auf der „Appelhülsener Straße“ und der landwirtschaftlichen Nutzung.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit der vorliegenden Planung wird die Überbauung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche planungsrechtlich vorbereitet. - Regionale/ überregionale Erholungsfunktionen werden nicht berührt. - Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Insgesamt sind baubedingt keine voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch das Planvorhaben wird die Grundlage für die Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebietes geschaffen. Betriebsbedingt ist von einer Zunahme von Fahrzeugverkehren und einer erhöhten Geräuschkulisse auszugehen.

Schutzgut Mensch	
	- Der Immissionsschutz wurde in Form eines Immissionsgutachtens (Ingenieurbüro Jedrusiak, 12.08.2024) geprüft. Das Immissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass passive Schallschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen an Fenstern von nachts genutzten Räumen) ergriffen werden müssen. - Unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Nottuln an der Appelhülsener Straße. - Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) unterliegt. - Es wird gequert von einem Gewässer mit begleitenden Gehölzstrukturen. Auch entlang der Appelhülsener Straße und entlang der südwestlich angrenzenden Grundstücke befinden sich Gehölzstrukturen mit erhaltenswerten Einzelbäumen. - Aufgrund der Lage nahe der „Appelhülsener Straße“ und der damit einhergehenden Störungen ist von einer hohen Störungsintensität und einer durchschnittlichen biologischen Vielfalt auszugehen. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Baumberge“ (DE-4010-302) liegt in einer Entfernung von rund 3,4 km nordöstlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ (DE-4009-301) liegt in einer Entfernung von rund 3,8 km südwestlich. - Vorkommen von Tieren und Pflanzen wurden – so weit im Rahmen artenschutzfachlicher Belange gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlich – im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung betrachtet.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des Planvorhabens wird das derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzte Ackerland einer Bebauung zugeführt. Hiermit sind baubedingte Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) verbunden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung beurteilt (ökon GmbH, 27.05.2024). Unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, wie der zeitlicher Regelungen zur Entfernung von Gehölzen, Erhalt lichtarmer Dunkelräume, Altbäume und eines baumfreien Pufferstreifens (s. Kap. Arten- und Biotopschutz) sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu prognostizieren. - Baubedingte Auswirkungen umfassen die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen wie Licht, Lärm und Staub und sind auf ein absolut notwendiges Minimum zu reduzieren. Aufgrund der lediglich temporär - während der eigentlichen Bauphase - wirkenden Einflussfaktoren ist baubedingt nicht von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen. - Am 18.02.2025 wurde nach Genehmigung durch das Umweltamt Coesfeld, eine Hybridpappel entfernt. Die Ausgleichspflanzung soll unmittelbar südlich

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
	des Standort der Pappel erfolgen, es ist geplant vier Stieleichen (Quercus robur – 3xv Ges. St. – U 14-16) im Winter 25/26 zu pflanzen. - Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der getroffenen Darstellung ausgeschlossen werden. - Da in vorliegendem Fall ein plangebietsinterner Ausgleich des mit der Planung verursachten Eingriffs in Natur- und Landschaft nicht vollständig möglich ist, werden zudem externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese werden über das gemeindliche Ökokonto in der Gemarkung Appelhülsen, Flur 11, Flurstücke 29 und 38 nachgewiesen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen / Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Das Störpotential ist aufgrund der Nähe zu bereits bestehender Wohnungsbebauung, nahen Gewerbe- und Industriegebieten sowie der „Appelhülsener Straße“ als vergleichsweise gering einzuschätzen. - Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (Kap. „Biotop- und Artenschutz“) sind mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Wirkungen i.S. des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung sicher ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha, die im Regionalplan Münsterland als Fläche für „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dargestellt ist. - Die Fläche im Plangebiet unterliegt landwirtschaftlichen Ackerbau und ist dementsprechend unversiegelt. - Das Plangebiet liegt nach Angabe des Landesumweltamtes NRW (LANUV) nicht in einem unzerschnittenen verkehrsarmen Raum. - Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist (vgl. Schutzgut „Boden“).
Baubedingte Auswirkungen	- Die baubedingten Auswirkungen umfassen eine Flächeninanspruchnahme im Bereich der „allgemeinen Wohn- und Gewerbegebiete“. Eine Inanspruchnahme des Schutzgutes ist baubedingt unvermeidbar und trägt zu einer Arrondierung des Siedlungsbereiches bei. - Im Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, im Gewerbegebiet von 0,8. - Erhebliche Auswirkungen auf unzerschnittene verkehrsarme Räume sind nicht zu prognostizieren. - Die baubedingten Auswirkungen unterliegen der Eingriffsregelung (vgl. Schutzgut „Boden“).
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Dem Plangebiet unterliegt gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (BK 1: 50.000) ein Braunerde-Pseudogley. Die Ertragsfähigkeit liegt im mittleren Bereich (Bodenschätzung zwischen 35 bis 60). Es liegt keine Bewertung der Schutzwürdigkeit des Bodens vor. - Die ursprünglichen Bodenverhältnisse können durch die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. durch Ausbildung eines Bearbeitungshorizontes (A_p) aufgrund vormaliger Ackernutzung / Meliorationsmaßnahmen) verändert worden sein.
Baubedingte Auswirkungen	- Bei einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches für die Produktion von Futter- bzw. Lebensmitteln/ regenerativen Energieträgern genutzt wird und einen Lebensraum für Fauna und Flora darstellt. - Mit einer Inanspruchnahme ist baubedingt ein Eingriff in das Schutzgut verbunden, der im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs – soweit möglich – zu kompensieren ist. Durch bodenaufwertende Maßnahmen (Extensivierungsmaßnahmen) im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleich - s können Bodenfunktionen an anderer Stelle verbessert werden. - Durch Baufahrzeuge können bei ungünstigen Witterungsverhältnissen lokale Bodenverdichtungen durch Befahren entstehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen/ der zukünftigen Gebäude auszuschließen. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer vorhanden, lediglich ein Entwässerungsgraben, welcher an der nordwestlichen Grenze der Planfläche verläuft, die Fläche quert und dann am südlichen Rand der Fläche verläuft. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. - Der Entwässerungsgraben fließt in den Nonnenbach, der in ca. 200 Metern Entfernung verläuft. - Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper "Münsterländer Oberkreide / Oberlauf Stever". Es handelt sich um einen Kluft-GWL mit silikatisch, karbonatischem Gesteinstyp mit sehr geringer bis mäßiger Durchlässigkeit und wenig Ergiebigkeit. Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers werden als „gut“ eingestuft (Gesamtbewertung 3. Monitoringzyklus 2013-2018).

Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung der Planung werden keine Oberflächengewässer / Wasserschutzgebiete beeinträchtigt. - Der Verlauf des Grabens wird als Wasserfläche festgesetzt. - Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung verändert. Unter Berücksichtigung der großräumigen Wirkungen der Grundwasserströme werden diese Veränderungen voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der zukünftigen Kfz auszuschließen. - Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Auf Grundlage des Fachinformationssystems „Klimaanpassung“ ist das Plangebiet größtenteils durch Freilandklima gekennzeichnet, ein Teilbereich der Baumreihe entlang der „Appelhülsener Straße“ wird dem Klima innerstädtischer Grünflächen zugeordnet. - Die thermische Ausgleichsfunktion der Planfläche wird größtenteils, als „sehr hoch“, entlang des genannten Baumstreifens als „höchst“ möglich für die gegenwärtige Siedlungsstruktur bewertet und stellt einen klimaökologischen Ausgleichsraum dar. - Bestehende Gehölzstrukturen übernehmen Funktionen einer Schadstofffilterung.
Baubedingte Auswirkungen	- Die absehbaren baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Durch den Flächenverbrauch gehen potenzielle Senken für CO_2 verloren. Ein Erhalt der Gehölzstrukturen entlang der „Appelhülsener Straße“ wird planungsrechtlich sichergestellt. - Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zu erwartenden Grünflächengestaltung ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. Es wird eine Erweiterung des Siedlungsklimas vorbereitet.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehre im Zusammenhang mit dem Wohn- und Gewerbegebiet zu rechnen. - Die Dachflächen von Flachdächern sind mindestens zu 75 % extensiv zu begrünen. Die geplanten Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima, den Wasserabfluss sowie die Freiraumqualität des Plangebietes aus. - Durch die Erweiterung des Siedlungs- und Gewerbegebietes entstehen verschiedene Emissionen durch die im Plangebiet verorteten Nutzungen z.B. Verkehrsemissionen, Gebäudeheizung. - Die betriebsbedingten negativen Aspekte des Planvorhabens führen jedoch insgesamt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Landschaftsbild ist neben der landwirtschaftlichen Ackernutzung durch die nordöstlich verlaufende „Appelhülsener Straße“, sowie die parallel verlaufende Baumreihe geprägt. Die Baumreihe liegt außerhalb des Plangebiets. - Entlang des Entwässerungsgrabens, verlaufen Gehölzstrukturen. - Das Landschaftsbild ist visuell durch die angrenzende Bebauung vorbelastet.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung neugestaltet. Von einer erheblichen visuellen Änderung des derzeit bereits bestehenden Landschaftsbildes ist jedoch nicht auszugehen. - Baubedingt erfolgt die Erweiterung des Siedlungsraumes. Durch die festgesetzte Eingrünung können visuell negative Auswirkungen gegenüber des angrenzenden Landschaftsraumes reduziert werden. Die Gehölze nahe des Entwässerungsgrabens bleiben größtenteils erhalten oder werden mittels neuen Anpflanzungen ersetzt.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind bei einem Vergleich mit dem aktuellen Bestand nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Der Änderungsbereich liegt im Kulturlandschaftsraum „Kernmünsterland“. - Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. - Sachgüter, mit relevanter gesellschaftlicher und / oder architektonischer Bedeutung liegen nicht vor. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen, die das Maß der Erheblichkeit überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt der landwirtschaftliche Ackerbau im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen voraussichtlich keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist dementsprechend nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern mit einer nachfolgenden Plandurchführung auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge auf das Schutzgut zu erwarten.

c. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form, d.h. maßgeblich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Positive Entwicklungstendenzen aufgrund naturschutzfachlichen Rechts sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

d. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Bauphase

- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren.
- Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.
- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit

Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich).

- Erhalt von Altbäumen und des den Graben begleitenden Gehölzes
- Etwaige Gehölzentfernungen dürfen - auch im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG - nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Erhalt eines baufreien Pufferstreifens entlang des Grabens mit Gebüsch-Komplex
- Ein Erhalt lichtarmer Dunkelräume sowie angepasstes Beleuchtungsmanagement
- Die Vermeidungsmaßnahmen aus Artenschutzgutachten sind detailliert in Kapitel Arten- und Biotopschutz aufgeführt.

Betriebsphase

- Die Dachflächen von Flachdächern sind mindestens zu 75 % extensiv zu begrünen.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten.

Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Da in vorliegendem Fall ein plangebietsinterner Ausgleich nicht vollständig möglich ist, werden zudem externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Dieser erfolgt über das gemeindliche Ökokonto in der Gemarkung Appelhülsen, Flur 11, Flurstücke 29 und 38.

e. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 164 „Am Hangenfeld II" wird eine Ausweitung der Wohn- und Gewerbegebiete planungsrechtlich vorbereitet. In der Gemeinde Nottuln besteht eine erhebliche Nachfrage nach wohn- und gewerblich nutzbaren Baugrundstücken. Anderweitige Möglichkeiten der Realisierung der Planung mit geringeren ökologischen Auswirkungen bzw. städtebaulichen Vorzügen sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht vorhanden. So wird durch die verkehrsgünstigen Lage entlang der Hauptzufahrtsstraße, nahe bestehender Wohngebiete, auch eine Zerschneidung des Freiraums vermieden und die Arrondierung des Siedlungsbestandes beachtet. Die vorliegende Planung stellt eine sinnvolle bauliche Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Gewerbegebietes dar und dient dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes in Nottuln.

f. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen gem. der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen führen.

Erhöhte Brandpotentiale sind nicht zu erwarten.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht anzunehmen.

g. Zusätzliche Angaben

Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die Umsetzung und Entwicklung der im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen sowie der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde im Genehmigungsbescheid zu konkretisieren und entsprechend zu prüfen.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei einem Auftreten unvorhersehbarer Umweltauswirkungen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau von Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB zu überprüfen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

h. Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II" gem. § 2 BauGB gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Nottuln an der Appelhülsener Straße. Die Fläche wird zur Zeit der erfolgten Ortsbegehung überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Appelhülsener Straße und das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Nordosten, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Südosten und Wohnbebauung im Süd- und Nordwesten.

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. In vorliegenden Fall wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein externes Gutachterbüro in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft. Hiernach sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens, unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren. Zu treffende Maßnahmen sind der Erhalt von Altbäumen sowie des der Graben begleitenden Gehölzstrukturen und lichtarmer Dunkelräume bzw. ein angepasstes Beleuchtungsmanagement sowie der Erhalt eines baufreien Pufferstreifens entlang des Grabens mit Gebüsch-Komplex. Gehölzfällungen dürfen nur im Winter, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass durch die zukünftigen Versiegelungen ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden ist. Dieser ist jedoch – genauso wie eine nachfolgende Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche – baubedingt unvermeidbar.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist, wird im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung abschließend ermittelt. Der erforderliche Ausgleich erfolgt über das gemeindliche Ökokonto in der Gemarkung Appelhülsen, Flur 11, Flurstücke 29 und 38.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würde voraussichtlich künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Positive Entwicklungen aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben sind nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

i. Literaturverzeichnis

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2015): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Fachkataster. Online unter: http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte. Abgerufen: Oktober 2024.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start. Abgerufen: Oktober 2024.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2020): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/. Abgerufen: Oktober 2024.
- Ingenieurbüro Jedrusiak (04.06.2024 in der Fassung vom 12.08.2024): Geräuschprognose. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II" der Gemeinde Nottuln. Münster
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#. Abgerufen: Oktober 2024.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) - 2017
- öKon GmbH (27.05.2024): Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II" sowie 88. Änderung des Flächennutzungsplanes in Nottuln. Münster
- ZTV–Lsw 06: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Verkehrsblatt-Dokument Nr. B 6508.02012

Bearbeitet für die Gemeinde Nottuln
Coesfeld, im Oktober 2025

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist.

Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird anhand der aktuellen Ist-Situation gemäß erfolgter Bestandserfassung (Oktober 2024) ermittelt und mit den getroffenen Festsetzungen gem. der vorliegenden Planung verglichen. Am 18.02.2025 wurde nach Genehmigung durch das Umweltamt Coesfeld, eine Hybridpappel entfernt. Die Ausgleichspflanzung soll unterhalb der Pappel erfolgen, es ist geplant vier Stieleichen (Quercus robur – 3xv Ges. St. – U 14-16) im Winter 25/26 zu pflanzen. Im Ergebnis ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der nicht plangebietsintern kompensiert werden kann.

Zur Eingriffs-und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreis Coesfeld[8] angewandt.

Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur-faktor*	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
3.1	Acker (HA0)	19.084	2,0	1,0	2,0	38.168
7.1	Entwässerungsgraben (FN0)	614	2,0	1,0	2,0	1.228
2.3	Gehölzstreifen (BD3)	1.743	7,0	1,0	7,0	12.201
3.2	Feldrand (EA0)	1.066	3,0	1,0	3,0	3.198
Summe Bestand G1		**22.507**				**54.795**

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		*6.422*				
1.1	Versiegelte Fläche	5.138	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grünflächen im Gewerbegebieten	1.284	2,0	1,0	2,0	2.569
Allgemeines Wohngebiet (GRz inkl. Überschreitung 0,6)		*8.694*				
1.1	Versiegelte Fläche	5.216	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grünfläche imWohngebiet	3.478	2,0	1,0	2,0	6.955
Versiegelte Fläche		*3.044*				
1.1	Verkehrsflächen, Parkplätze	3.044	0,0	1,0	0,0	0
Wasserflächen		*816*				
7.7	Gewässer	817	3,0	1	3,0	2.451
öffentliche Grünflächen		2637				
3.1	artenreicher Blühstreifen	209	3,0	1	3,0	627
8.1	Schutz und Trenngrün	1519	6,0	1	6,0	9.114
8.1	Flächen zum Erhalt	910	7,0	1	7,0	6.370
Private Grünflächen		*896*				
8.1	Schutz und Trenngrün	897	6,0	1	6,0	5.382
Summe Planung G2		**22.509**				**33.468**

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	33.468	-54.795	=	-21.327,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		**21.330**	Biotopwertpunkten.	

[8] Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld.