Gemeinde Nottuln

September 2026

Bebauungsplan Nr. 158

„Heitbrink II“

Begründung

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziel 1
2. Erforderlichkeit 3
3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation 3
4. Verfahren 4
5. Planungsrechtliche Vorgaben 5
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 5
Regionalplan/Landesentwicklungsplan 5
Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) 7
5.2 Wiederherstellungsverordnung der EU 8
5.3 Flächennutzungsplan 9
5.4 Bebauungsplan 9
5.5 Landschaftsplan 9
6. Planinhalte 10
6.1 städtebauliches Konzept 10
6.2 Erschließung des Plangebietes 11
Verkehrliche Erschließung 11
Ver- und Entsorgung 12
6.3 Belange des Immissionsschutzes 12
Schallimmissionen 12
Staubimmissionen 13
Geruchsimmissionen 13
6.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen 13
6.5 Belange des Denkmalschutzes 13
7. Planfestsetzungen 14
7.1 Art der baulichen Nutzung 14
7.2 Maß der baulichen Nutzung 14
Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit 14
Fußbodenoberkante (OKFB) 15
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 15
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) 15

ENTWURF

7.4 Zahl der Wohneinheiten 16
7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 16
7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 17
7.7 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 17
7.8 Flächen oder Maßnahmen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18
Vorgärten 18
Dachbegrünung 18
8 Gestalterische Festsetzungen 19
9 Natur und Landschaft / Freiraum 20
9.1 Biotop- und Artenschutz 20
9.2 Eingriffsreglung 22
9.3 Natura 2000 22
9.4 Forstliche Belange 22
9.5 Wasserwirtschaftliche Belange 22
9.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel 22
9.7 Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 23
10 Alternativenprüfung 24

ENTWURF

1. Planungsanlass und Planungsziel

In der Gemeinde Nottuln besteht seit mehreren Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies wird durch das Wohnungsmarktprofil der NRW.BANK für Nottuln bestätigt[1]. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung und die vorliegenden Prognosen zeigen zugleich, dass die Wohnraumnachfrage nicht ausschließlich von der Entwicklung der Einwohnerzahl abhängt. Für den Kreis Coesfeld wird trotz eines negativen natürlichen Bevölkerungssaldos insgesamt eine bis 2024 weitgehend stabile beziehungsweise leicht steigende Bevölkerungsentwicklung verzeichnet[2]. Auch für Nottuln gehen die aktuellen Modellrechnungen von IT.NRW bis zum Jahr 2035 zunächst von einer weitgehend stabilen Bevölkerungsentwicklung aus. Erst danach wird ein moderater Rückgang erwartet[3].

Ein wesentlicher Einflussfaktor für die zukünftige Wohnraumnachfrage ist die fortschreitende Verkleinerung der Haushalte. In Nottuln lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2024 bei 2,3 Personen[1]. Für den Kreis Coesfeld wird bis 2050 insbesondere eine Zunahme der Einpersonenhaushalte um 9,1 % erwartet, während größere Haushalte zahlenmäßig zurückgehen[4]. Dadurch kann der Wohnungsbedarf auch bei einer langfristig rückläufigen Bevölkerungszahl weiter ansteigen. Die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnungsnachfrage entwickeln sich damit zunehmend unabhängig voneinander.

Verstärkt wird diese Entwicklung durch den steigenden Wohnflächenkonsum. Gemäß des Wohnungsmarktprofils der NRW.BANK für Nottuln[1] standen im Jahr 2024 durchschnittlich 51,7 m² Wohnfläche je Einwohner:in zur Verfügung; die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei rund 116 m². Die zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme je Person führt dazu, dass selbst eine stagnierende oder rückläufige Bevölkerungszahl nicht zwangsläufig mit einem sinkenden Wohnraumbedarf verbunden ist[5].

Zugleich schreitet die demographische Alterung der Bevölkerung voran. Für die Altersgruppe der über 65-Jährigen wird in Nottuln bis 2035 ein Zuwachs von 28,1 % gegenüber dem Basisjahr 2024 prognostiziert[3]. Perspektivisch ist daher von einer zunehmenden Nachfrage nach kleineren, altersgerechten sowie barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen auszugehen. Der vorhandene Wohnungsbestand ist demgegenüber weiterhin in hohem Maße durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt[1]. Ein bedarfsgerechtes Angebot im Geschosswohnungsbau kann dazu beitragen, Umzüge älterer Haushalte zu erleichtern und dadurch größere Bestandsimmobilien für andere Haushalte verfügbar zu machen[6].

Auch die Wanderungsentwicklung trägt zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl und zur Wohnraumnachfrage bei. Im Jahr 2024 verzeichnete die Gemeinde 1.132 Zuzüge und 1.036 Fortzüge, sodass ein positiver Wanderungssaldo von 96 Personen entstand[1]. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die engen funktionalen Verflechtungen mit der Stadtregion

[1] NRW.BANK (2026a): Nottuln. Wohnungsmarktprofil 2025: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen – Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren.
[2] IT.NRW (2026): Kommunalprofil Nottuln, Stand: 15.01.2026.
[3] IT.NRW (2023b): Bevölkerungsvorausberechnung für NRW 2024 bis 2050/2070; IT.NRW (2026): Kommunalprofil Nottuln.
[4] IT.NRW (2023c): Haushaltsmodellrechnung für NRW 2024 bis 2050/2070.
[5] Bundesstiftung Baukultur (2026): Baukulturbericht 2026/27, S. 10 f.; ergänzend NRW.BANK (2026a).
[6] IT.NRW (2024): Pflegemodellrechnung für NRW 2024 bis 2050/2070; IT.NRW (2026): Kommunalprofil Nottuln.

Münster stärken die Attraktivität Nottulns als Wohnstandort. Insbesondere gegenüber der Stadt Münster bestehen Wanderungsgewinne[7]. Vor diesem Hintergrund ist auch bei einer perspektivisch rückläufigen Bevölkerungsentwicklung weiterhin von einem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und an Wohnbauflächen auszugehen.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation wird zudem durch die geringe Leerstandsquote von 2,0 % im Jahr 2022, die begrenzte Verfügbarkeit baureifer Wohnbaugrundstücke sowie steigende Boden- und Mietpreise bestätigt[1]. Hinweise auf nennenswerte Wohnungsreserven im Bestand bestehen nicht. Zugleich blieb die Neubautätigkeit in der Vergangenheit hinter der tatsächlichen Wohnraumnachfrage zurück[1]. Die Entwicklung weiterer Bauflächen ist daher erforderlich, um die Wohnraumversorgung zu sichern und den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde Nottuln verfolgt bereits seit mehreren Jahren den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Auf Grundlage des im Jahr 2012 beschlossenen „Handlungskonzepts Siedlungsentwicklung Nottuln 2025“ wurden unter anderem ein Baulandkataster aufgebaut, Eigentümer:innen auf bestehende Entwicklungsmöglichkeiten hingewiesen und durch Änderungen bestehender Bebauungspläne Nachverdichtungspotenziale aktiviert. Im Ortsteil Appelhülsen erfolgte dies zuletzt durch die am 26.09.2024 beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakenstraße / Weseler Straße“.

Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren insbesondere im Ortsteil Nottuln neue Wohnbauflächen entwickelt. Hierzu zählen der Bebauungsplan Nr. 134 „Nottuln Nord“ aus dem Jahr 2016 sowie der im Jahr 2025 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“. Im Ortsteil Appelhülsen wurden dagegen seit längerer Zeit keine neuen Wohngebiete ausgewiesen. Zudem musste die Gemeinde aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen bereits ausgewiesene Wohnbauflächen zurücknehmen. Dies erfolgte durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ sowie die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.03.2023.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nur begrenzt verfügbar beziehungsweise mobilisierbar sind. Die tatsächliche Entwicklung entsprechender Flächen hängt vielfach von den Eigentumsverhältnissen, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen sowie weiteren tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Die Gemeinde prüft derzeit im Rahmen der Aufstellung eines neuen Handlungskonzepts Siedlungsentwicklung die demographischen, wohnungswirtschaftlichen und räumlichen Entwicklungsperspektiven. Das Konzept ist noch nicht beschlossen und wird daher nicht als verbindliche Grundlage der vorliegenden Planung herangezogen.

Die bestehende Nachfrage wird ergänzend durch die seit April 2025 geführte Interessentenliste der Gemeinde bestätigt. Auf dieser sind zum Juni 2026 insgesamt 165 bereinigte Interessenbekundungen verzeichnet. Die Nachfrage bezieht sich insbesondere auf Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie auf seniorengerechte Wohnformen. In einzelnen Fällen wurde bereits eine Abwanderung in

[7] Bertelsmann-Stiftung (2023): Wegweiser Kommune: Demografiebericht Nottuln.

benachbarte Gemeinden festgestellt, weil in Nottuln kein geeigneter Baugrund verfügbar war. Die Interessentenliste stellt dabei ein zusätzliches Indiz für die örtliche Nachfrage dar; sie ersetzt jedoch keine gesamtgemeindliche Bedarfs- oder Wohnungsmarktanalyse.

Im Rahmen der Änderung des Regionalplans Münsterland wurde für Nottuln bis zum Planungshorizont 2045 ein Wohnbauflächenkontingent von 22 ha festgelegt. Dieses bildet den übergeordneten quantitativen Rahmen für die weitere Wohnbauentwicklung. Die Gemeinde hat daher beschlossen, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 sowie die parallele 92. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand von Appelhülsen zu schaffen.

Mit der Planung soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbaugrundstücken geschaffen und damit ein Beitrag zur Sicherung der Wohnraumversorgung im Ortsteil Appelhülsen geleistet werden.

2. Erforderlichkeit

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Heitbrink II“ und die parallele 92. Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen und somit der seit Jahren bestehenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken entgegenzuwirken. Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die Aufstellung kann demnach insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

3. Lage und Geltungsbereich / Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Appelhülsen südlich der Straße „Heitbrink“ und umfasst eine Fläche von ca. 2,37 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

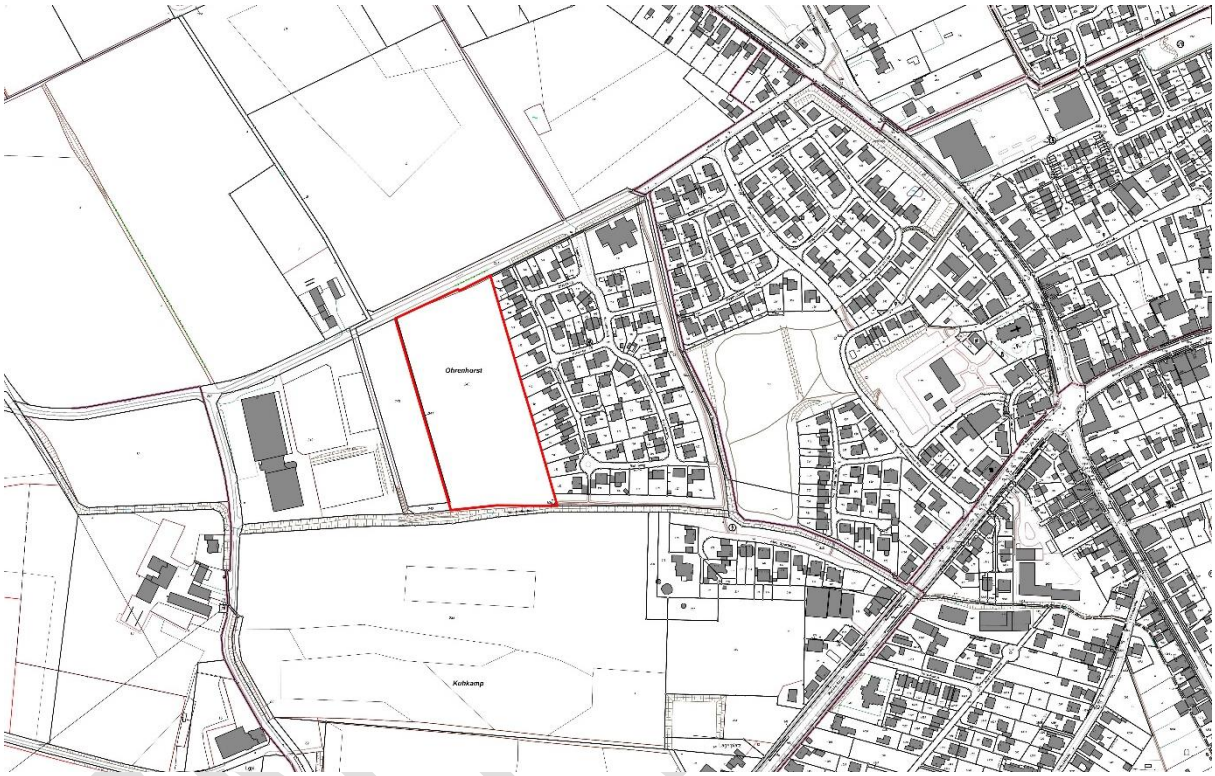
- Im Norden durch die Straße „Heitbrink“
- Im Osten durch das bestehende Wohngebiet „Heitbrink“
- Im Süden durch den „Salmbreitenbach“
- Im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie den daran angrenzenden Zucht-, Reit- und Fahrverein Appelhülsen und Umgegend e.V.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Heitbrink II“ befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Appelhülsen und umfasst eine Fläche, die einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) unterliegt. Südlich des Plangebietes verläuft der Salmbreitenbach. Gehölzstrukturen in Form einer Hecke bestehen lediglich an der nördlichen Plangebietsgrenze zur Straße Heitbrink.

ENTWURF

Das nähere Umfeld östlich des Änderungsbereiches ist geprägt von Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Nördlich und südlich des Plangebietes schließen sich Freiflächen an, die landwirtschaftlich genutzt sind. Im Westen des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche, an die der Reitverein Appelhülsen angrenzt.

Die Grenzen des Plangebiets sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.



4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Heitbrink 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 19.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Heitbrink II“ gem. § 2 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 26.03.2025 bis 25.04.2025 statt. In der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx 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. Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Regionalplan/Landesentwicklungsplan

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 158 „Heitbrink II“ (19.09.2023) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im zu der Zeit geltenden Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt. Aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.11.2023 ging Folgendes hervor: „Gemäß Ziel 2.3 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Es gibt jedoch eine Ausnahmeregelung von dieser Zielvorgabe, wonach Bauflächen und -gebiete dargestellt bzw. festgesetzt werden können, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Auf Grund der zeichnerischen Festlegung im Regionalplan Münsterland und der vorhandenen Örtlichkeit ist diese Ausnahmereglung hier anwendbar.“

Zwischenzeitlich hat der Regionalrat Münster in seiner Sitzung am 31.03.2025 die Änderung des Regionalplanes festgestellt. Durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV.NRW) wurde diese Regionalplanänderung am 17.04.2025 wirksam. Im nun geltenden Regionalplan 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, Regionalplan Münsterland).

Mangels zur Deckung des Bedarfs nach Wohnbauflächen ausreichender alternativ verfügbarer Bauflächen innerhalb des festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (vgl. Kap. 10 Alternativenprüfung) erfolgt im vorliegenden Fall die Inanspruchnahme eines Potenzialbereichs für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P), sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 sowie die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar ist. Es handelt sich dabei um den Potenzialbereich mit der Gebietskennzeichnung COE-NOTT-17.

Der Regionalplan Münsterland legt für die geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs strukturtypische Orientierungswerte für das Wohnen fest. Für die Gemeinde Nottuln ist dabei ein durchschnittlicher Orientierungswert von 37,5 Wohneinheiten pro Hektar (WE / ha) Bruttowohnbauland zugrunde zu legen (vgl. Anlage zu G III.2-1 Regionalplan Münsterland).

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 2,15 Hektar Bruttowohnbauland, auf dem die Realisierung von ca. 74 Wohneinheiten vorbereitet wird (siehe dazu Ausführungen in Kapitel 6). Dies entspricht einer geplanten städtebaulichen Dichte im Änderungsbereich von 34,42 WE / ha Bruttowohnbauland.

Die rechnerische Dichte im Plangebiet liegt damit unterhalb des regionalplanerischen Orientierungswertes von 37,5 WE/ha. Diese Abweichung ist durch die spezifische städtebauliche Situation und die folgenden Standortkriterien städtebaulich begründet und erforderlich:

- **Einfügung in den Bestand / Ortsrandlage:** Der Änderungsbereich schließt an eine vorhandene, historisch gewachsene und durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Bestandsbebauung an. Eine signifikant höhere Verdichtung im Plangebiet würde zu einem städtebaulichen Strukturbruch führen und widerspricht einer harmonischen Ortsrandeingliederung.
- **Typologie des Bedarfs:** Die Gemeinde Nottuln reagiert mit dieser Planung auf die anhaltende lokale Nachfrage nach freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, die rechnerisch naturgemäß geringere Dichten aufweisen. Dieses Angebot wird jedoch durch verdichtetere Reihenhausbebauungen sowie Mehrfamilienhäuser im Eingangsbereich des Plangebietes ergänzt.

Da es sich bei den Vorgaben des Regionalplans Münsterland um einen kommunalen Durchschnittswert handelt, wird der Zielwert von 37,5 WE / ha durch die Gemeinde Nottuln im Wege des gesamtstädtischen Flächenausgleichs gewahrt. Die Unterschreitung in diesem primär durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Plangebiet wird durch andere, dichter geplante Innenentwicklungsflächen, Nachverdichtungspotenziale oder Vorhaben des Geschosswohnungsbaus im übrigen Gemeindegebiet ausgeglichen.

Durch diese bedarfsgerechte und zugleich flächenschonende Ausweisung wird den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) sowie den Grundsätzen des Regionalplans Münsterland vollumfänglich entsprochen.

Darüber hinaus sind folgende Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung relevant:

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 Neuausweisung des Wohngebietes geht zwangsläufig eine Inanspruchnahme von Freiraum einher. Da es sich um eine Arrondierung an ein bestehendes Wohngebiet 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 17 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 9.7 erfolgt ergänzend eine abwägende Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodenschutzes und der planungsbedingten Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich. Die Arrondierung des geplanten Baugebietes an bestehende Siedlungsstrukturen dient im Kern der Minimierung des Eingriffs in landwirtschaftliche Flächen.

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 südlich des Änderungsbereiches („Salmbreitenbach“) sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Länderübergreifender Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Da in den vergangenen Jahren erhebliche Hochwasserschäden zu verzeichnen waren und da 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 Ziel I.1.1, Ziel I.2.1, Grundsatz II.1.1). Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Flussgebietes „Rhein“ im Teileinzugsgebiet „Lippe“ und der untergeordneten Planungseinheit „Stever“. Der Änderungsbereich und sein direktes Umfeld befinden sich nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern. Die nächstgelegenen Risikogewässer sind der „Nonnenbach“ süd-westlich des Plangebietes sowie die „Stever“, die am östlichen Ortsrand und damit auch östlich des Plangebietes verläuft. Die Entfernung der südlichsten Stelle des Plangebietes bis zu dem am nächsten gelegenen Abschnitt des „Nonnenbachs“ beträgt ca. 580 m. Die kürzeste Entfernung vom Plangebiet zur „Stever“ beträgt ca. 1.100 m. Entlang dieser Gewässer liegen Bereiche, die laut den Hochwassergefahrenkarten im Falle von Hochwasserereignissen (HQhäufig, HQ100, HQextrem) überflutet werden. Bei einem HQhäufig sind bei beiden Gewässern ausschließlich Flächen außerhalb der Ortslage betroffen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind. Bei einem HQ100 sind überwiegend ebenfalls Flächen außerhalb der Ortslage betroffen, es sind jedoch auch Wassertiefen von bis zu 0,5 m im Ortskern von Appelhülsen zu erwarten. Im Falle eines HQextrem sind gewässerbegleitend weite Bereiche landwirtschaftlicher Flächen überflutet. Darüber hinaus sind jedoch auch weite Teile der südlichen Ortslage von Wassertiefen bis zu einer Höhe von 1 m betroffen. Der Änderungsbereich selbst ist lediglich bei einem HQextrem betroffen. Die Betroffenheit erstreckt sich dabei nur über einen sehr kleinen Teilbereich in der süd-östlichen Ecke des Plangebietes. Hier ist gemäß der Planung eine – den „Salmbreitenbach“ begleitende – öffentliche Grünfläche und nördlich davon ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, sodass die Planung an diese Ausgangslage angepasst ist.

Die nächstgelegenen Überschwemmungsgebiete befinden sich entlang des „Nonnenbachs“ in einer Entfernung von ca. 440 m zum Änderungsbereich sowie entlang der „Stever“ in einer Entfernung von ca. 1.100 m zum Änderungsbereich. Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume.

Gemäß Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie) kommt es im Änderungsbereich im Falle von seltenem Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) sowie im Falle von extremem Starkregen (90 mm/h) straßenbegleitend zur Straße Heitbrink zu Einstautiefen von bis zu 0,5 m sowie im Bereich des Salmbreitenbaches zu Einstautiefen von bis max. 2 m. Betroffen davon da das Gelände hier abfällt. Die übrigen Flächen im Änderungsbereich und auch die umgebenden Flächen weisen in Teilbereichen Einstautiefen von bis zu 0,5 m bei extremen Starkregen auf.

Den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse z.B. durch Starkregen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch hochwasserminimierende Maßnahmen wie eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im Regenrückhaltebecken sowie die gedrosselte Einleitung in den Salmbreitenbach entsprochen. Zusätzlich ist die Fußbodenoberkante mindestens 50 cm höher als die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen, um bei Starkregenereignissen die Erdgeschosszonen der Gebäude der Häuser vor Überflutung zu sichern. Den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse z.B. durch Starkregen wird zudem durch Festsetzungen zur Grüngestaltung (z.B. Dachbegrünung, ökologische Gestaltung der Vorgartenbereiche) entsprochen.

5.2 Wiederherstellungsverordnung der EU

Zu prüfen sind insbesondere auch die Belange der städtischen Ökosystemgebiete sowie Baumüberschirmung entsprechend der EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (EU 2024/1991). Diese beinhaltet als hinkende Verordnung zwar (derzeit) mangels Konkretisierung im nationalen Wiederherstellungsplan keine unmittelbare Verpflichtung für die kommunale Bauleitplanung. Gleichwohl sind die Ziele der Verordnung im Sinne einer effektiven Umsetzung des Unionsrechts (Art. 4 Abs. 3 EUV) vorliegend jedenfalls in die planerische Abwägungsentscheidung einzubeziehen.

Nach Art. 8 Abs. 1 dieser Verordnung stellen die Mitgliedsstaaten bis zum 31. Dezember 2030 sicher, dass in städtischen Ökosystemgebiete, die gemäß Artikel 14 Absatz 4 der Verordnung bestimmt werden, kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen und städtischer Baumüberschirmung gegenüber 2024 zu verzeichnen ist. Für die Zwecke dieses Absatzes können die Mitgliedstaaten die städtischen Ökosystemgebieten, in denen der Anteil städtischer Grünflächen in den Stadtzentren und städtischen Räumen mehr als 45 % beträgt und der Anteil der städtischen Baumüberschirmung mehr als 10 % beträgt, von dieser nationalen Gesamtfläche ausnehmen. Die Gemeinde Nottuln ist von dieser Ausnahmeregelung nicht betroffen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,37 ha. Aufgrund der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes verliert die Gemeinde Nottuln rund 2,28 ha Grünfläche in Form einer Ackerfläche sowie 428 m^2 Hecke mit lebensraumtypischen Funktionen. Der Rat der Gemeinde Nottuln ist sich bewusst über diesen Flächenverlust. Die für die Planung streitenden Gründe in Gestalt der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums im Ortsteil Appelhülsen überwiegen die vorgenannten Belange.

Da es sich bei der Grünfläche nicht um eine städtische Grünfläche im Sinne der EU Verordnung 2024/1991 handelt und die Hecke mit lebensraumtypischen Funktionen nicht Teil der städtischen Baumüberschirmung ist, ist diese Fläche nicht im Rahmen der Netto-Verlustberechnung einzubeziehen.

Der Verlust der Grünfläche wird im Rahmen des ökologischen Ausgleiches nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen. Zusätzlich wird zugunsten der Plangebietseingrünung festgesetzt, dass je Grundstück und je 6 entstehender PKW-Stellplätze mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung zu pflanzen ist. Darüber hinaus wird eine naturnahe Gestaltung der Vorgartenbereiche, eine Eingrünung zu dem im Osten angrenzenden Bestandsgebiet sowie zur Landschaft und eine Dachbegrünung flacher oder flach geneigter Dächer festgesetzt. Zur Durchgrünung des Plangebietes trägt auch die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bei.

Es wird auch auf § 1a Abs. 3 BauGB verwiesen.

5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln ist das Plangebiet heute als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Norden sowie im Süden angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten grenzt eine Wohnbaufläche an das Plangebiet, im Westen eine Fläche für die Landwirtschaft und daran angrenzend das Sondergebiet „Reitanlage Appelhülsen“. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Künftig sollen die Flächen im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“. „öffentliche Grünfläche“ sowie „Ver- und Entsorgungsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ dargestellt werden. Die 92. Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Heitbrink II“.

5.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

5.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Buldern. Gemäß Festsetzungskarte bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben für das Plangebiet. Mit

Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan entsprechend an seinen Außengrenzen zurück.

6. Planinhalte

6.1 städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 158 „Heitbrink II“ zielt darauf ab, ein attraktives, funktionales und nachhaltiges Wohngebiet am Ortsrand von Appelhülsen zu schaffen, das sich harmonisch an die bestehende Siedlungsstruktur anfügt. Dabei wurden sowohl die Anforderungen an eine moderne Wohnbebauung als auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über den heutigen Wirtschaftsweg „Heitbrink“, der im Rahmen der Erschließungsarbeiten ausgebaut wird. Von dort werden zwei parallellaufende Erschließungsstraßen in das Quartier führen.

Das geplante Wohngebiet befindet sich auf einer heute landwirtschaftlich genutzten Fläche und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Ziel ist es, sich städtebaulich an dem angrenzenden Wohngebiet zu orientieren und die dort vorhandene Maßstäblichkeit der Bebauung aufzunehmen. Dennoch soll eine – wenn auch an die Lage am Ortsrand angepasste – teilweise leicht verdichtete Bauweise gewählt werden, um dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nachfrage nach Mietwohnungen und kleineren Grundstücken Rechnung zu tragen. Dementsprechend ist das Plangebiet geprägt von unterschiedlichen Bautypologien. Überwiegend sieht das Konzept eine Bebauung mit Einfamilienhäusern (Einzelhäuser und Doppelhäuser) mit maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, bzw. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte vor. Um darüber hinaus auch Möglichkeiten zum kostengünstigeren Einfamilienhausbau zu ermöglichen, wird das Angebot um Bereiche für Reihenhausbebauungen ergänzt, in denen je Wohngebäude eine Wohneinheit realisiert werden kann. Im Eingangsbereich des Quartieres (südlich der Erschließungsstraße Heitbrink) sind zudem drei Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauungen vorgesehen. Hier können je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten entstehen. Die Struktur des Quartiers ist geprägt von einer offenen Bauweise mit klar definierten Baugrenzen, die ausreichend Freiraum zwischen den Gebäuden gewährleisten und eine gute Belichtung und Belüftung der Grundstücke sicherstellen. Bei insgesamt drei Mehrfamilienhausgrundstücken, 11 Reihenhausgrundstücken sowie 27 Einfamilienhausgrundstücken (Einzelhaus oder Doppelhaus) können damit in Summe maximal 95 Wohneinheiten entstehen. Die Erfahrung im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Südlich Lerchenhain“ im Ortsteil Nottuln zeigt, dass jedoch weit weniger als die Hälfte der Einfamilienhausplanungen eine zweite Wohneinheit vorsehen, sodass hier bei der Ermittlung der entstehenden Wohneinheiten ein Faktor von 1,2 angesetzt wird. Dadurch ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Wohngebiet maximal 74 Wohneinheiten entstehen. Bezogen auf die Bruttowohnbaulandfläche (insgesamt ca. 2,15 ha) wird damit eine Dichte von 34,42 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland erzielt. Die Planung erreicht damit eine Dichte, die leicht unterhalb des regionalplanerischen Orientierungswertes von 37,5 WE/ha liegt (Begründung dazu siehe Kapitel 5.1.).

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über eine verkehrstechnisch gut ausgebaute Anbindung an das bestehende Straßennetz. Fuß- und Radwege gewährleisten eine nachhaltige und komfortable Mobilität innerhalb und außerhalb des Quartiers. Besonders hervorzuheben ist der südlich verlaufende Fuß- und Radweg entlang des Bachlaufes, der als naturnaher Freiraum den Bewohnern eine attraktive Verbindung zu den umliegenden Naherholungsgebieten und zum Ortskern ermöglich. Weiter nördlich (mittig im Quartier) ist zudem eine Fuß- und Radwegeverbindung in das benachbarte Wohnquartier vorgesehen.

Ein zentrales Element des städtebaulichen Konzepts ist das umfassende Grünkonzept, das zur ökologischen Ausgestaltung und zur Steigerung der Lebensqualität beiträgt. Im Straßenraum sind standortgerechte Bäume vorgesehen, die das Erscheinungsbild der Erschließungswege prägen, Schatten spenden und das Mikroklima im Quartier verbessern. Auf den einzelnen Grundstücken ist gemäß Pflanzliste die Anpflanzung heimischer Laubgehölze vorgesehen. Zudem sieht die Planung vor, je sechs ausgewiesene PKW-Stellplätze mindestens einen heimischen, standortgerechten Laubbaum dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten. Diese Maßnahme dient der Durchgrünung größerer befestigter Flächen und unterstützt die ökologische Funktion sowie die Aufenthaltsqualität im Quartier.

Als zentrale Freiraumqualitäten sind neben naturnah gestalteten Vorgärten insbesondere ein zentraler Spielplatz vorgesehen, der als Treffpunkt für Kinder und Familien gestaltet ist und die soziale Vernetzung fördert. Die Randbereiche des geplanten Wohngebietes zum umliegenden Landschaftsbereich und auch zur angrenzenden Bebauung werden durch eine geschlossene Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen gestaltet. Diese wirkt als Puffer zwischen Siedlung und freier Landschaft, unterstützt die ökologische Vernetzung und trägt zugleich zum Schutz des angrenzenden Bestandsquartieres sowie des Freiraums bei.

Durch die differenzierte Festsetzung der baulichen Nutzung, die Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben sowie ein durchdachtes Grün- und Erschließungskonzept trägt die Planung am Standort „Heitbrink II“ der Gemeinde Nottuln dazu bei, ein zukunftsfähiges und lebenswertes Wohnquartier zu schaffen, das den aktuellen und zukünftigen Bedarfen der Bevölkerung Rechnung trägt und zugleich ökologische und soziale Aspekte in Einklang bringt.

6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Straße „Heitbrink“ nördlich des Plangebietes. Diese wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten ausgebaut. Über den „Heitbrink“ besteht in ca. 400 m eine direkte Anbindung an die „Lindenstraße“ und damit an das Ortszentrum von Appelhülsen. Die Anschlussstelle zur Autobahn BAB 43 befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung.

In das Quartier führen vom Heitbrink aus zwei parallel zueinander laufende Erschließungsstraßen in einer Breite von 7,50 m, die eine Ringerschließung ausbilden. Etwa

in der Mitte des Plangebietes gibt es zudem einen 4,50 m breiten Erschließungsstich, der die beiden Haupterschließungsstraßen miteinander verbindet und eine Durchquerungsmöglichkeit innerhalb des Quartiers darstellt. Im Rahmen der Ausbauplanung erfolgt eine temporeduzierte Gestaltung der Straßenräume unter Berücksichtigung der geplanten Baumstandorte. Ergänzend sind zwei Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen, die eine direkte Anbindung an das benachbarte Bestandsquartier sowie in die angrenzenden Naherholungsräume ermöglichen. Eine dieser Verbindungen befindet sich mittig innerhalb des Plangebietes mit Anschluss an den bestehenden Stich zum „Rosenweg". Die zweite Wegeverbindung ist im südlichen Bereich des Plangebietes in der zukünftigen Grünfläche entlang des Salmbreitenbaches vorgesehen.

Im Kreuzungsbereich des „Heitbrink" mit der „Lindenstraße" (ca. 400 m vom Plangebiet) befindet sich die Bushaltestelle „Appelhülsen Heitbrink", die den Änderungsbereich an den ÖPNV anbindet. Der Haltepunkt wird von den Linien 685 und C85 angefahren.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereichs 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 östlich des Plangebietes abgeleitet werden. Das Regenwasser wird gedrosselt über das geplante Regenrückhaltebecken 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

Das Plangebiet unterliegt Schall- und Staubimmissionen aus dem in westlicher Richtung benachbarten Zucht-, Reit- und Fahrverein Appelhülsen und Umgegend e.V.:

Schallimmissionen

Zur Ermittlung ggf. notwendiger aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich des geplanten Wohngebietes und der Auswirkungen der planbedingten Verkehrszunahme im Umfeld des Baugebietes ist eine schalltechnische Untersuchung[8] erstellt worden, bei der sowohl die Trainings- als auch die Turniernutzung der Sportanlage berücksichtigt wurde. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionswerte auch bei Betrachtung der jeweils intensivsten Nutzungen bei Trainings- oder Turniertagen unterschritten werden, sodass keine Maßnahmen zu ergreifen sind.

[8] Ingenieurbüro Jedrusiak (22.01.2024, in der Fassung vom 22.03.2024): Geräuschprognose. Machbarkeitsstudie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Heitbrink II" der Gemeinde Nottuln. Münster

Staubimmissionen

Zur Ermittlung der Immissionsbelastung im Einwirkbereich der Reitanlage ist eine Immissionsprognose für Staub[9] erstellt worden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass auch unter Berücksichtigung der (ungünstigsten) Emissionssituation die Vorgaben der TA Luft erfüllt werden können (Bagatellwerte und Jahres-Immissionswerte für die Staubkonzentration PM-10 und PM2,5 werden eingehalten).

Geruchsimmissionen

Im südlichen Siedlungsbereich Appelhülsens wurde für das Plangebiet „Grüne Oase“ (BP 150) eine Rasterbegehung[10] nach Anhang 7 TA Luft 2021 / DIN EN 16841-1 durchgeführt. Untersucht wurden die Geruchseinwirkungen der umliegenden Tierhaltungsbetriebe und der kommunalen Kläranlage.

Die Begehungen ergaben – nach tierartspezifischer Gewichtung – belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeiten IGb zwischen 0 % und maximal 6 % der Jahresstunden und damit deutlich unterhalb des für Wohn-/Mischgebiete geltenden Immissionswertes von 10 %.

Das Plangebiet „Heitbrink II“ liegt gegenüber den maßgeblichen Emittenten in vergleichbarer bzw. größerer Entfernung als „Grüne Oase“. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat bestätigt, dass die Ergebnisse der Rasterbegehung aufgrund der räumlichen Nähe und ähnlicher Ausbreitungsbedingungen auf Heitbrink II übertragen werden können. Es ist daher davon auszugehen, dass auch im Plangebiet Heitbrink II der Immissionswert von 10 % sicher unterschritten wird und keine unzumutbaren Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG zu erwarten sind

6.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzungen nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt. Sollten bei etwaigen Bauarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen im Erdaushub oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Nottuln zu verständigen.

6.5 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

[9] Ingenieurbüro Jedrusiak (13.11.2023): Immissionsprognose. Machbarkeitsprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „HeitbrinkII“ der Gemeinde Nottuln. Münster
[10] Normec uppenkamp GmbH (01.12.2022): Messbericht über die Durchführung von Rastermessungen gemäß DIN EN 16841-1 und Anhang 7 TA Luft 2021 (Berichtsnummer I17009822). Ahaus

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

Die 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. Aufgrund ihres Teils hohen Flächenbedarfs würden derartige Betriebe und Anlagen zudem nicht der beabsichtigten kleinteiligen städtebaulichen Struktur entsprechen. 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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit

Anknüpfend an die bestehende Bebauung in der Umgebung ist im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (WA 3) sowie im Gebiet der Reihenhausbebauung (WA 2) eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Dabei wird eine maximale Firsthöhe von 10,50 m und eine Traufhöhe zwischen 5,00 m und 7,00 m festgelegt. Für die Bereiche südlich der Erschließungsstraße Heitbrink, die für Mehrfamilienhäuser (WA 1) vorgesehen sind, wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m und eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt – auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet. Unter Berücksichtigung der aus gestalterischen Gründen festgesetzten Dachneigung von 0° bis 30° sollen so Möglichkeiten

zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Kubaturen geschaffen werden.

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 maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. In den mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist bei Eckgrundstücken die mittlere Höhe beider Erschließungsstraßen maßgeblich. In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen ist jeweils die mittlere Höhe der unmittelbar angrenzenden, plangebietsinternen Erschließungsstraße maßgeblich.

Fußbodenoberkante (OKFB)

Aufgrund der zunehmenden Häufung von Starkregenereignisse wird festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 50 cm höher als die mittlere Straßenoberkante, der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen ist, um bei Starkregenereignissen die Erdgeschosszonen vor Überflutung zu sichern. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die maximale Fußbodenoberkante auf 60 cm festgesetzt

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes 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.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der maximal zweigeschossigen Bauweise im WA 2 und WA 3 sowie der zwingend zweigeschossigen Bauweise im WA 1 zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (WA 3) festgesetzt. Im Sinne eines vielfaltigen Angebots an Wohnformen wird zur Realisierung von Reihenhäusern in Teilbereichen (WA 2) eine Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt. Zusätzlich wird für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern eine Bebauung mit Einzelhäusern (WA 1) festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen definieren, festgesetzt durch Baugrenzen, zusammenhängende Baufelder. Bei den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind diese in einem Abstand

von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den übrigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Auf diese Weise ermöglichen die überbaubaren Flächen genügend Freiraum für eine flexible Anordnung der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken. Die überbaubaren Flächen (WA 2), die für Reihenhäuser ausgewiesen sind, halten einen Abstand von 6,00 m zur Erschließungsstraße, um vorgelagert zu den Gebäuden Raum für die Anordnung von Stellplätzen freizuhalten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m festgesetzt.

Darüber hinaus wird in den östlichen Baufeldern – angrenzend an das Bestandsquartier – sowie in den westlichen Baufeldern im Übergang zur freien Landschaft die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Damit wird bezweckt, dass innerhalb dieser Bereiche auf Gebäuden, die über einen Hauptfirst verfügen, südwestausgerichtete Dachflächen entstehen und so eine optimale Nutzung solarenergetischer Potenziale möglich wird.

7.4 Zahl der Wohneinheiten

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass in den mit WA 3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, bzw. je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig sind. Für die mit WA 2 gekennzeichneten Bereiche (Reihenhausbebauung), wird demgegenüber festgesetzt, dass demgegenüber nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig ist. Mit diesen Festsetzungen sollen 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 nördlichen Eingangsbereich des Plangebietes mit WA 1 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. 10 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flachen zulässig sind. Dabei ist eine Überschreitung der rückwärtigen überbaubaren Fläche durch Garagen und Carports um bis zu 3,00 m zulässig, um eine Flexibilität hinsichtlich der Zuordnung der Garagen zu den Hauptgebäuden zu ermöglichen. Damit ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück gesichert werden kann, müssen Garagen und Carports an ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sofern die Garagen seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müssen diese einen Abstand von 0,80 m zur öffentlichen Verkehrsflache einhalten, um eine Eingrünung durch Hecken zu ermöglichen.

Stellplatze gem. § 12 BauNVO sind im Baugebiet grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Bereiche zulässig. In den in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenbereichen werden Stellplatze mit Ausnahme der mit

WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Wohngebiete, die der Realisierung von Mehrfamilienhäusern, bzw. Hausgruppen (Reihenhäuser) dienen, ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Pkt. 8.1).

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

7.7 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft und zur angrenzenden Bestandsbebauung werden entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Diese 1,5 m breiten Flächen sind gemäß Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind unter Berücksichtigung des Wachstums die erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken gemäß Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten (Pflanzliste):

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 Faulbaum
- Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Quercus pubescens Flaum-Eiche
- Salix caprea Sal-Weide
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus aria Mehlbeere
- Rosa canina Hundsrose

Bäume I. Ordnung – HST, StU 16/18:

- Acer platanoides Spitzahorn

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Alnus glutinosa Schwarzerle
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Juglans regia Echte Walnuss
- Populus tremula Zitterpappel
- Quercus robur Stieleiche
- Quercus petraea Trauben-Eiche

Um auch auf den privaten Grundstücksflächen eine angemessene Durchgrünung zu sichern, wird festgesetzt, dass je Grundstück und je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung (siehe Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies dient der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Verbesserung des Mikroklimas.

7.8 Flächen oder Maßnahmen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorgärten

Es zeigt sich vermehrt, dass in neuen wie bestehenden Quartieren Vorgartenflächen und Freiräume aus scheinbar praktischen Gründen nicht mehr bepflanzt, sondern mit Stein-, Schotter- und Kiesschüttungen überdeckt werden. Dies führt nicht nur zu ökologischen Nachteilen wie stärkerer Aufheizung und erhöhtem Niederschlagsabfluss, sondern beeinträchtigt auch das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Sicherung eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes, der Verbesserung des Mikroklimas im Quartier sowie einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung wird daher festgesetzt, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) gärtnerisch zu gestalten sind und maximal 10 % dieser Flächen mit Schüttmaterialien wie Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Stoffen bedeckt werden dürfen. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind Zufahrten zu Stellplätzen, Carports oder einer Garage, Zuwegungen zum Hauseingang sowie die notwendigen Stellplätze in den mit WA 1 und WA 2 Bereichen ausgenommen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0° - 15°) sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese nicht durch Photovoltaikanlagen überstellt sind oder durch technisch erforderliche Bauteile (Dachflächenfenster, Klimageräte etc.) genutzt werden. Die Begrünung ist dann dauerhaft zu erhalten. Auf diesem Wege kann ein positiver Beitrag zum Klima erreicht werden und bei Aufbringung von Dachbegrünung kann zusätzlich Niederschlagswasser dezentral zurückgehalten werden.

ENTWURF

8 Gestalterische Festsetzungen

Die Gebäude im Plangebiet markieren zukünftig den westlichen Ortsrand des Ortsteils Appelhülsen. 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 die Entwicklung von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 20° - 45° vorgesehen. Für die Bebauung im WA 1 ist eine Gestaltung mit gering geneigten Dächern (0° - 30°) vorgesehen. Zur Sicherung eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes und einer ruhigen Dachlandschaft werden für die Hauptgebäude Pultdächer als Hauptdachform ausgeschlossen. 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 0,80 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. Davon ausgenommen sind die in den Kreuzungsbereichen als Sichtfeld gekennzeichneten Bereiche. Diese sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesen Bereichen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Die 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.

9 Natur und Landschaft / Freiraum

9.1 Biotop- und Artenschutz

Nach der Handlungsempfehlung des Landes NRW[11] ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine Prüfung zum Artenschutz erforderlich. Dabei muss ermittelt werden, ob im betroffenen Bereich derzeit Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Artenschutzrechtliche Konflikte können gegebenenfalls durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), erfolgreich vermieden werden. Für die Bewertung möglicher Konflikte im Bereich des Artenschutzes ist die aktuelle Situation im Änderungsbereich maßgeblich, nicht jedoch die planungsrechtliche Situation.

In dem vorliegenden Fall wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein externes Gutachterbüro in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages[12] (Stufe I) 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:

- Baufeldfreimachung nur im Zeitraum 01. August bis 30. April

Zur Brutzeit von Schafstelzen kann es baubedingt zum Verlust von Gelegen / Jungvögeln kommen. Hierbei ist nicht nur die Zerstörung von Gelegen, sondern auch die störungsbedingte Aufgabe von Gelegen oder Jungvögeln zu berücksichtigen. Flächige Bauarbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen daher nur außerhalb des Zeitraums vom 01. Mai bis 31. Juli, also nur vom 01. August bis zum 30. April stattfinden.

Sollte die Durchführung der Arbeiten aus terminlichen Gründen innerhalb der Brutzeit von Schafstelzen (vom 01. Mai bis 31. Juli) unumgänglich sein, wird eine fachgutachterlich geleitete ökologische Baubegleitung notwendig. Im Rahmen der Baubegleitung können

[11] 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.

[12] öKon GmbH (08.03.2023): Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Heitbrink II" sowie 92. Änderung des Flächennutzungsplanes in Nottuln. Münster

sensible Bereiche um Brutvorkommen ausfindig gemacht und vor Störungen geschützt werden.

- Gehölzfällung 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 lichtarmer Dunkelräume / angepasstes Beleuchtungsmanagement

Fledermäuse bevorzugen entlang ihrer Flugrouten sowie bei der Jagd lichtarme Bereiche. Strukturell vorhandene Leitlinien können durch eine zunehmende Beleuchtung entwertet werden. Der entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Salmbreitenbach kann Fledermäuse als Transferweg sowie als Nahrungsraum dienen. Diese ökologisch wertvollen Bereiche sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung Leuchtenkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte etc.) als Dunkelräume zu erhalten. Eine Aufstellung von Laternen, Strahlern etc. unmittelbar am Bach sowie eine Beleuchtung des Bachs ist zu vermeiden.

Hinweise zur Außenbeleuchtung (mindestens auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen, öffentliche Grünflächen, Fuß- und Radwege, Erschließungsstraßen innerhalb):

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 nm bis 630 nm) mit einer Farbtemperatur zwischen 2.700 K bis 3.000 K (warmweiß)
- In sensiblen Bereichen max. 0,1 lux Beleuchtungsstärke (entspricht der Helligkeit einer Vollmondnacht)
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben (URL 0%) und zur Seite
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen
- bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von Abstrahlungen in Gehölzflächen zu nutzen
- die Nutzung heller Wegematerialien führt zu einer geringeren Beleuchtungserfordernis bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der Grünflächen durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vorgaben werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Heitbrink II“ durch entsprechende Hinweise zum Artenschutz berücksichtigt und sind bei der Durchführung der Bauvorhaben zu beachten. Unter Beachtung

/ Umsetzung der o.g. Maßnahmen ist der vorliegende Bebauungsplan vollzugsfähig. Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG können im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung vermieden werden.

9.2 Eingriffsreglung

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. Da in vorliegendem Fall ein plangebietsinterner Ausgleich nicht vollständig möglich ist, werden zudem externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Für den innerhalb des Plangebietes entstehenden Biotopwertflächenverlust wird in der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung[13] ein Flächenwertdefizit in Höhe von 20.695 Wertpunkten ermittelt. Zusätzlich wird für den Ausbau des Wirtschaftsweges Heitbrink auf einer Fläche von 800 m^2 ein Flächenwertdefizit von 3.863 Wertpunkten ermittelt. In Summe sind somit 24.558 Biotopwertpunkte auszugleichen. Diese werden über das Ökokonto … nachgewiesen.

9.3 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Baumberge“ (DE-4010-302) befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 4,3 km. Aufgrund der Entfernung und des Planvorhabens können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

9.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

9.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Ein Gewässer (Salmbreitenbach) verläuft südlich des Änderungsbereiches und mündet im weiteren Verlauf in die Stever. Die Flächen werden entsprechend als Wasserflächen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

9.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Der Änderungsbereich befindet sich in Ortsrandlage und grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an. Dadurch können Synergieeffekte bei der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden.

Die Umsetzung des Planvorhabens führt zu einer neuen Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Überplanung von Freiflächen ist jedoch im Rahmen

[13] öKon GmbH (Juli 2026): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 158 „Heitbrink II“ der Gemeinde Nottuln. Münster

baulicher Entwicklungen grundsätzlich unvermeidlich. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aus Sicht des Klimawandels aufgrund ihrer begrenzten Funktion als Frischluftproduzenten und Kaltluftentstehungsgebiete nicht von hinreichender Bedeutung. Die negativen Auswirkungen durch die zukünftigen Versiegelungen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie eine Begrünung von Dachflächen und weitere Maßnahmen zur Grüngestaltung, wie die ökologische Gestaltung der Vorgartenbereiche abgemildert werden.

Zwar befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Buldern“ des Kreises Coesfeld vom 16.03.2016. Die Festsetzungskarte enthält für die Maßnahmenfläche jedoch keine landschaftsplanerischen Vorgaben. Geschützte Landschaftsbestandteile liegen nicht vor und Entwicklungsziele sind für die Maßnahmenfläche nicht formuliert, so dass bei der vorliegenden Planung – mit Ausnahme der artspezifischen Vorgaben – keine konkreten Maßnahmen aufgrund landschaftsplanerischer Zielsetzungen zu berücksichtigen sind.

Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit einer nachfolgenden Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Ortsmitte und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. 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.

9.7 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. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gem. § 1a (2) BauGB zu begründen. Mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Inanspruchnahme einer derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzten Fläche planungsrechtlich vorbereitet. Eine Inanspruchnahme ist jedoch in Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit dringend benötigten Wohnbauflächen unvermeidbar (vgl. Kap. 2) Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen soll eine bedarfsgerechte Entwicklung im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, die wachsende Anzahl an Haushalten und den demografischen Wandel ermöglicht werden.

Die geplante Entwicklung entspricht den Zielen der Raumordnung. Im Gemeindegebiet stehen kurzfristig verfügbare Flächen nicht mehr in ausreichendem Maße zur Verfügung. Der Bedarf an Wohnflächen kann auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung derzeit nicht gedeckt werden.

Die geplante Entwicklung befindet sich innerhalb der Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur und trägt zur langfristigen Sicherstellung bei. Unnötige Bodenversiegelungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die spätere Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster im Zuge der Ausbauplanung oder durch gestalterische Vorgaben zur Begrenzung von unnötigen Versiegelungen (wie etwa Schottergärten) minimiert werden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

10 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Heitbrink II“ wurde geprüft, ob der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Ortsteil Appelhülsen auch an anderen, näher zum Ortskern gelegenen und gleichwertigen Standorten gedeckt werden kann. Hierzu wurden die in der nachfolgenden Übersicht gekennzeichneten Flächen betrachtet.



Fläche 1 – ehemaliges Plangebiet Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“

Fläche 1 liegt nördlich des Ortsteils Appelhülsen und war Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“. Mit diesem Bebauungsplan wurden dort bereits in erheblichem Umfang Wohnbauflächen ausgewiesen. In der Folge stellte sich jedoch heraus, dass im

östlichen Teilbereich immissionsschutzrechtliche Konflikte mit benachbarten Nutzungen bestehen. Die durchgeführten schall- und geruchstechnischen Untersuchungen haben gezeigt, dass für einen Teil der festgesetzten Wohnbauflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte nicht sicher eingehalten werden können und somit im Ergebnis unzumutbare Wohnverhältnisse drohen würden.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplan Nr. 84 in dem betroffenen Teilbereich aufgehoben; parallel dazu wurde mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung „Wohnbaufläche“ zurückgenommen und wieder in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert (vgl. Begründung zur 87. FNP-Änderung). Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohngebietsentwicklung an dieser Stelle bewusst aufgegeben.

Da sich die immissionsschutzrechtliche Ausgangslage seitdem nicht grundlegend geändert hat und die Wohnnutzung in dem betroffenen Bereich weiterhin als nicht konfliktfrei beurteilbar ist, steht Fläche 1 für eine erneute Wohnbauflächenausweisung nicht zur Verfügung. Aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen kann sie daher nicht als sinnvolle Alternative zum Plangebiet „Heitbrink II“ herangezogen werden.

Fläche 2 – nord-westlich des Bestandsgebietes Musikerviertel

Fläche 2 liegt nord-westlich des Bestandsgebietes Musikerviertel / nördlich der Straße Heitbrink und ist im Regionalplan Münsterland als Potenzialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) ausgewiesen. Damit ist eine Siedlungsentwicklung aus landes- und regionalplanerischer Sicht grundsätzlich möglich.

Die Gemeinde verfügt in diesem Bereich jedoch über keinen eigenen Grundbesitz und hat derzeit keinen gesicherten eigentumsrechtlichen Zugriff auf die notwendigen Grundstücke. Ohne die Verfügbarkeit der Flächen (Erwerb oder vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern) ist eine zeitnahe Umsetzung einer Bauleitplanung faktisch nicht realisierbar.

Aus Gründen der fehlenden Verfügbarkeit und Steuerbarkeit der Entwicklung scheidet Fläche 2 daher als kurzfristig nutzbare Alternative zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs aus.

Fläche 3a – nord-westlich der Weseler Straße

Für die Fläche 3a besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 159 „Zwischen Alter Sportplatz und Weseler Straße“ ein Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 034/2023). Ziel ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche. Da sich die Fläche jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde Nottuln befindet, erfolgt die Entwicklung durch einen privaten Vorhabenträger.

Fläche 3a wird daher als ergänzender Standort im Ortsteil Appelhülsen verfolgt, steht jedoch für eine eigenständige, von der Gemeinde gesteuerte Wohnbaulandentwicklung nur eingeschränkt zur Verfügung. Aufgrund der geringen Flächengröße von Fläche 3a kann der im Handlungskonzept und in der Wohnungsmarktanalyse ermittelte Wohnbaulandbedarf nicht

abgedeckt werden. Die Entwicklung der Fläche 3a stellt daher keine ausreichende Alternative zum geplanten Baugebiet Heitbrink II dar, sondern ergänzt die Siedlungsentwicklung.

Fläche 3b – nord-westlich der Weseler Straße

Fläche 3b liegt außerhalb der im Regionalplan Münsterland festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche und ist dort auch nicht als Potenzialbereich für eine Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Eine Entwicklung zu Wohnbauzwecken ist aus regionalplanerischer Sicht daher nicht ohne Weiteres möglich und würde zunächst eine entsprechende regionalplanerische Abstimmung beziehungsweise Anpassung der übergeordneten Planung voraussetzen. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde in diesem Bereich über keinen eigenen Grundbesitz, sodass eine zeitnahe Umsetzung einer Bauleitplanung nicht realisierbar ist.

Aufgrund der fehlenden regionalplanerischen Eignung sowie der nicht gesicherten Flächenverfügbarkeit und mangelnden kommunalen Steuerbarkeit scheidet Fläche derzeit als kurzfristig nutzbare Alternative zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs aus.

Fläche 4 – süd-westlich der Bahnhofsstraße

Für Fläche 4 liegt mit dem Bebauungsplan Nr. 150 „Südliche Bahnhofstraße“ seit 2018 ein Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren (vgl. Vorlage-Nr. 081/2018). Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung eines Wohngebietes und die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Umfeld der Bahnhofstraße. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde Nottuln, sodass die Entwicklung von einem privaten Vorhabenträger betrieben wird.

Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen (u.a. Immissionsschutz, Erschließung) verläuft das Verfahren langwierig; ein konkreter Umsetzungshorizont ist derzeit nicht absehbar. Fläche 4 trägt perspektivisch zur Wohnbaulandbereitstellung bei, steht aber für die kurzfristige Deckung des aktuellen Bedarfs und eine von der Gemeinde unmittelbar steuerbare Flächenentwicklung nicht zur Verfügung. Somit stellt auch Fläche 4 keine gleichwertige Alternative zum Plangebiet „Heitbrink II“ dar.

Ergebnis der Alternativenprüfung

Die Prüfung der vier potenziellen Alternativstandorte hat ergeben, dass

- Fläche 1 aufgrund der nachgewiesenen immissionsschutzrechtlichen Konflikte und der bereits vollzogenen Rücknahme des Baurechts (Teilaufhebung BP 84 / 87. FNP-Änderung) für eine erneute Wohnbauflächenausweisung ausscheidet,
- Fläche 2 zwar als Potenzialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) im Regionalplan Münsterland ausgewiesen ist, der Gemeinde jedoch kein gesicherter Flächenzugriff zur Verfügung steht, sodass eine kurzfristige, von der Gemeinde gesteuerte Entwicklung faktisch nicht möglich ist,
- Fläche 3a (BP 159) und Fläche 4 (BP 150) jeweils durch private Vorhabenträger entwickelt werden, nicht im Gemeindeeigentum stehen und – bei begrenzter

Flächengröße und langwierigem Verfahrensstand – den im Handlungskonzept und in der Wohnungsmarktanalyse ermittelten Wohnbaulandbedarf weder vollständig noch kurzfristig decken können.

- Fläche 3b befindet sich weder im kommunalen Eigentum, noch ist sie im Regionalplan Münster als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) / Potenzialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) festgelegt und scheidet somit für eine Siedlungsentwicklung aus.

Damit steht im Ortsteil Appelhülsen aktuell kein Alternativstandort zur Verfügung, der in vergleichbarem Umfang, in absehbarem Zeitraum und unter gemeindlicher Steuerung zur Wohnbaulandbereitstellung beitragen könnte. Unter Abwägung der verfügbaren Optionen stellt die Entwicklung der Fläche „Heitbrink II“ daher die städtebaulich sinnvollste und zur Deckung des dringenden Wohnbaulandbedarfs geeignetste Lösung dar.

Bearbeitet im September 2026

Gemeinde Nottuln

Stiftsplatz 7 / 8

48301 Nottuln

ENTWURF