

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

### 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „Hof Lohmann“

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2023 den Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 mit dem dazugehörigen Begründungstext und Umweltbericht angenommen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bei der ehemaligen Hofstelle „Hof Lohmann“ handelt es sich um eine durch die Caritas betriebene Zweigstelle der Freckenhorster Werkstätten. Menschen mit Behinderungen / Beeinträchtigungen erhalten hier die Möglichkeit, auf dem Hof zu arbeiten und zu wohnen. Da sich der Personenkreis der Menschen mit Behinderungen in den letzten Jahren stark verändert hat und immer mehr Menschen einen Platz in den Freckenhorster Werkstätten suchen, ist eine Erweiterung des Bestandes notwendig.

In dem Zusammenhang soll der derzeit geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ einem ersten Änderungs- und Ergänzungsverfahren unterzogen werden, da die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des bestehenden Baurechts bereits ausgeschöpft sind. Um auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung für eine Erweiterung des Hofes Lohmann zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren erfolgt.

Die 22. Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Teilflächen. Der rd. 8,3 ha große Teilbereich 1 umfasst die Flurstücke 54, 154, 156, 158 und 172 sowie Teile der Flurstücke 160, 164 und 173 in Flur 15, Gemarkung Freckenhorst. Teilbereich 2 hat eine Größe von 1,1 ha und umfasst Teile des Flurstückes 149 in Flur 33, Gemarkung Freckenhorst.

Die Aufstellung der 22. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im sogenannten Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 26.06. bis 06.08.2023**

- bei der Stadtverwaltung Warendorf, Amt 61 – Stadtentwicklung, im Verwaltungsgebäude Freckenhorster Straße 43 (Altes Lehrerseminar), 48231 Warendorf, während der Dienststunden (Öffnungszeiten montags bis donnerstags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr), außerhalb dieser Zeiten nach Terminabsprache zur Einsichtnahme und Erläuterung sowie
- im Internet unter [www.o-sp.de/warendorf](http://www.o-sp.de/warendorf) --> „Bebauungspläne im Verfahren“

öffentlich ausliegt.

Innerhalb der Auslegungsfrist können seitens der Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Offengelegt werden

- der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010, sein Begründungstext sowie ein Umweltbericht,

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sind bei der Stadt Warendorf verfügbar:

**1. BEGRÜNDUNGSENTWURF** vom 15.05.2023 mit folgendem Inhalt:

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

**2. UMWELTBERICHT** vom 15.05.2023 mit folgendem Inhalt:

1. Einleitung
  - 1.1. Anlass der Planung
  - 1.2. Inhalte und Ziele der 22. Änderung des Flächennutzungsplans
  - 1.3. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans
    - 1.3.1. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebietes
    - 1.3.2. Zeichnerische und textliche Festsetzungen
  - 1.4. Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf
  - 1.5. Maß der baulichen Nutzung
    - 1.5.1. Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten und Verkehrssicherheit
    - 1.5.2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
    - 1.5.3. Örtliche Bauvorschriften
    - 1.5.4. Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

- 1.5.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.6. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung bzw. Planänderung
  - 1.6.1. Fachgesetze
  - 1.6.2. Fachpläne
  - 1.6.3. Schutzausweisungen
- 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
  - 2.1. Bestandssituation
    - 2.1.1. Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit
    - 2.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
    - 2.1.3. Schutzgut Fläche und Boden
    - 2.1.4. Schutzgut Wasser
    - 2.1.5. Schutzgut Klima / Luft
    - 2.1.6. Schutzgut Landschaft
    - 2.1.7. Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
  - 2.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
  - 2.3. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
    - 2.3.1. Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit
    - 2.3.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
    - 2.3.3. Schutzgut Fläche und Boden
    - 2.3.4. Schutzgut Wasser
    - 2.3.5. Schutzgut Klima / Luft
    - 2.3.6. Schutzgut Landschaft
    - 2.3.7. Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
  - 2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
    - 2.4.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
    - 2.4.2. Schutzgut Fläche und Boden
  - 2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3. Zusätzliche Angaben
  - 3.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
  - 3.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
  - 3.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)
- 4. Zusammenfassende Ergebnisse der Umweltprüfung
- 5. Literatur- und Quellenverzeichnis
- 6. Anhang: Kompensationsmaßnahmen
  - 6.1. Anlage einer Streuobstwiese
    - 6.1.1. Zielsetzung
    - 6.1.2. Beschreibung der Maßnahme
    - 6.1.3. Pflegekonzept
  - 6.2. Anpflanzung einer Hecke
    - 6.2.1. Beschreibung der Maßnahme
    - 6.2.2. Pflegekonzept
  - 6.3. Herstellung von Extensivgrünland
    - 6.3.1. Zielsetzung
    - 6.3.2. Beschreibung der Maßnahme
    - 6.3.3. Pflegekonzept
  - 6.4. Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

**3. UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN** von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen)

- Brandschutzdienststelle – Stadt Beckum  
Zum Thema: Löschwasserversorgung  
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen  
Zu den Themen: Immissionsschutz, Erreichbarkeit der ansässigen Landwirte  
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Kreis Warendorf  
Zu den Themen: Niederschlagsentwässerung, Ableitung Schmutzwasser, Gewässer  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit, Wasser
- Wasser- und Bodenverband Süd  
Zum Thema: Gewässer  
Betroffenheit des Schutzgutes: Wasser
- Abwasserbetrieb der Stadt Warendorf  
Zum Thema: Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagsentwässerung  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit, Wasser

Neben dem Entwurf der 22. Flächennutzungsplanänderung 2010 werden die unter 1. - 2. aufgelisteten- vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Amt 61 – Stadtentwicklung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 1. - 2. auch im Internet unter [www.o-sp.de/warendorf](http://www.o-sp.de/warendorf) → „Flächennutzungsplan“ eingesehen werden. Die vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß 3. sind ebenfalls im Amt 61 verfügbar.

Die Plangebietsgrenzen des Entwurfs der 22. Flächennutzungsplanänderung sind im Übersichtsplan vom 19.04.2023 im Maßstab 1:10.000 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

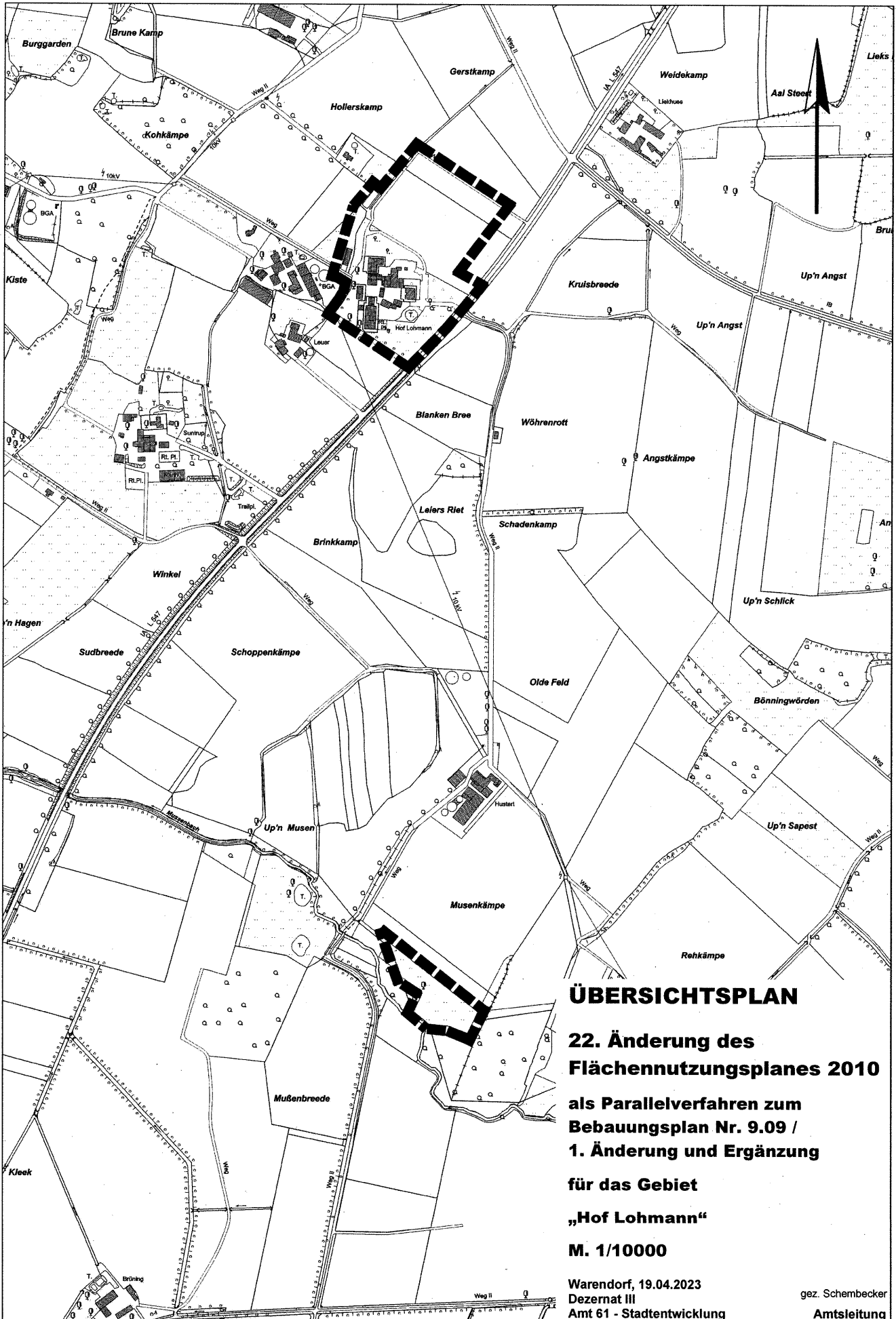
Warendorf, 12.06.2023

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

**Anlage:**  
Übersichtsplan



**ÜBERSICHTSPLAN**  
**22. Änderung des**  
**Flächennutzungsplanes 2010**  
**als Parallelverfahren zum**  
**Bebauungsplan Nr. 9.09 /**  
**1. Änderung und Ergänzung**  
**für das Gebiet**  
**„Hof Lohmann“**  
**M. 1/10000**

Warendorf, 19.04.2023  
 Dezernat III  
 Amt 61 - Stadtentwicklung

gez. Schembecker  
 Amtsleitung