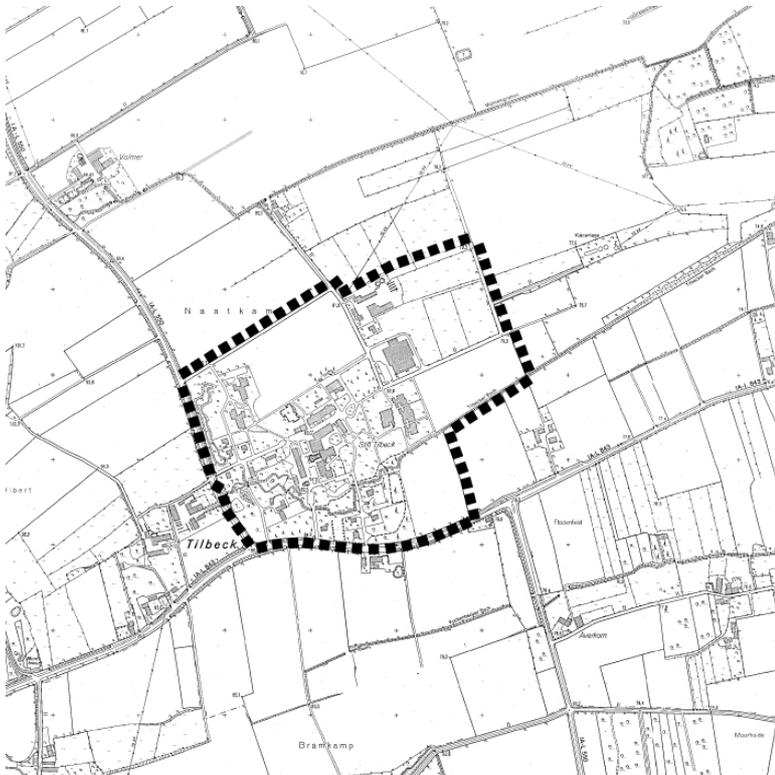


# Bebauungsplan „Stift Tilbeck“

# Begründung Vorentwurf

Verfahrensstand §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Gemeinde Havixbeck



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	9	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	15	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	15	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	16	
3.4	Bauweise / Bauformen	16	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>16</b>	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	16	
4.2	Ruhender Verkehr	16	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	17	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>17</b>	
5.1	Freiraumkonzept	17	
5.2	Private Grünflächen	17	
5.3	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18	
5.4	Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19	
5.5	Wasserwirtschaft	19	
5.6	Flächen für Wald	20	
5.7	Flächen für die Landwirtschaft	20	
5.8	Artenschutz / NATURA 2000	20	
5.9	Eingriffsregelung	21	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>22</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	22	
<b>7</b>	<b>Altlasten</b>	<b>22</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>22</b>	
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>22</b>	
9.1	Denkmalschutz	22	
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>23</b>	

<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>23</b>
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	23
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	25
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
11.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	30
11.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
11.7	Zusätzliche Angaben	30
11.8	Zusammenfassung	31

### **Anhang**

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtliche Prüfung inkl. Artenschutzprotokolle

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am ..... für das im Süden des Havixbecker Gemeindegebietes im Bereich Stift Tilbeck gelegene Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das ca. 36 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 189 und 108, Flur 31 Gemarkung Havixbeck,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 134 sowie des Flurstücks 64, Flur 31 Gemarkung Havixbeck
- im Süden durch die Trasse der L 550/ L 843 sowie
- im Westen durch die die Trasse der L 550 .

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Stift Tilbeck blickt mittlerweile auf eine mehr als 130-jährige Geschichte in der Pflege und Unterbringung behinderter Menschen zurück. In dieser Zeit hat sich der Umgang mit behinderten Menschen und damit auch die Anforderungen an Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung gravierend verändert.

Mit der Aufgabe des Sonderkrankenhauses für Psychiatrie und Neurologie im Standort Tilbeck Ende der 90-iger Jahre und der fortschreitenden Ausgliederung von Wohngruppen in die Nachbarorte, steht Stift Tilbeck vor der Aufgabe, neue Nutzungen für die historische und in großen Teilen denkmalwürdige Bausubstanz zu finden.

Im Zentrum der künftigen Entwicklung stehen weiterhin die Einrichtungen zum Wohnen und zur Pflege von Menschen mit Behinderung. Ziel ist es, den Standort derart weiter zu entwickeln und zu öffnen, dass für die am Ort lebenden Menschen eine größtmögliche Teilhabe an sozialen Bezügen eröffnet und damit einer Isolierung dieser Menschen vorgebeugt wird. Vor dem Hintergrund der veränderten Zielsetzung für die Entwicklung des Stiftsgeländes wurde – unter gleichzeitiger Berücksichtigung der regionalplanerischen Ziele – der Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck im Rahmen der 27. Änderung an die geänderten Zielsetzungen angepasst.

Nunmehr soll auch der aus den 70-iger Jahren stammende Bebauungsplan, indem das Stiftsgelände als „Sondergebiet Krankenhaus“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt ist, an die neue Planungskonzeption angepasst und neu aufgestellt werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes von Havixbeck. Die derzeitige Nutzung ist ausschließlich durch das vorhandene Stift Tilbeck und dessen zugehörige Nutzungen geprägt. Derzeit leben ca. 290 Menschen mit Behinderung am Standort Tilbeck. Die Tilbecker Werkstätten bieten auf dem Stiftsgelände zudem ca. 330 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung. Von den ca. 520 Mitarbeitern am Standort Stift Tilbeck haben ca. 140 ihren Wohnsitz auf dem Stiftsgelände.

Innerhalb des Stiftsgeländes lassen sich vier Bereiche unterschiedlicher Nutzung beschreiben:

Der zentrale Bereich wird überwiegend durch historische Bausubstanz geprägt, mit dem Wasserturm als weithin sichtbares Zeichen Tilbecks. Neben Wohnnutzungen für Menschen mit Behinderung finden sich in diesem Bereich verschiedene Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Tagesstruktur), Einrichtungen der Tilbecker Werkstätten, ein Café sowie eine Kapelle und die Verwaltung der Stift Tilbeck GmbH. Südwestlich des zentralen Platzes liegt die Gärtnerei Tilbecks. Ursprünglich wurden die historischen Gebäude weitgehend als Wohnraum für Menschen mit Behinderung genutzt. Aufgrund ihrer baulichen Struktur (Grundrissstruktur, Gebäudetiefe etc.) entsprechen die historischen Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen für Menschen mit Behinderung bzw. sind nur mit erheblichem Aufwand an diese Ansprüche anzupassen. In Teilen dieser Gebäude wurde mittlerweile die Münsterlandsschule Tilbeck in Trägerschaft der Kosmos Bildung gGmbH angesiedelt.

Der südöstliche Teilbereich des Stiftsgeländes wird im Schwerpunkt zum Wohnen für Menschen mit Behinderung genutzt.

Der nordöstliche Teilbereich dient überwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Tilbecker Werkstätten. Am nördlichen Rand des Stiftsgeländes findet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die im Nordwesten des Stiftsgeländes gelegenen Wohngebäude werden durch die Mitarbeiter der Stift Tilbeck GmbH genutzt.

Nach Westen und Süden weist das Stiftsgelände eine dichte Eingrünung durch Gehölzbestände auf. Auch der zentrale Bereich des Geländes weist eine intensive Durchgrünung mit teilweise altem Baumbestand auf. Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft der Tilbecker Bach.

Nach Norden und Osten bilden offene landwirtschaftlich genutzte Flächen den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

In den Randbereichen des Stiftsgeländes verläuft ein Fußweg (Barfußweg), der zur Erholung genutzt wird. Die Umgebung des Plangebietes ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen durchsetzt mit landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.

Eine detaillierte Beschreibung der Umweltsituation findet sich im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan (siehe Pkt. 11).

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet ist im Regionalplan\* des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie mit dem Symbol „Standorte für Einrichtungen des Krankenhauswesens von regionaler Bedeutung“ dargestellt. Der Entwurf des Regionalplanes sieht für Stift Tilbeck die Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich mit besonderer Zweckbindung“ vor. Demnach ist Stift Tilbeck entsprechend seiner Zweckbestimmung als Einrichtung für Menschen mit Behinderung und mit diesen Einrichtungen im funktionalen Zusammenhang stehenden Nutzungen zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des Verfahrens zur Neuauflistung des Regionalplanes fand eine intensive Vorabstimmung des nunmehr vorliegenden Nutzungskonzeptes mit der Bezirksplanungsbehörde statt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck stellt für das Stiftsgelände auf Grundlage der 27. Änderung nunmehr ein Sondergebiet „Stift Tilbeck“ mit folgender Zweckbestimmung dar:

„Das Sondergebiet „Stift Tilbeck“ dient der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung, diesen funktional zugeordneten Nutzungen sowie in untergeordneten Teilen des Betriebsgeländes dem Wohnen für Pflegepersonal“.

Für das Gelände von Stift Tilbeck besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Gemeinde Havixbeck aus dem Jahre 1975 mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Krankenhaus“ gem. § 11 BauN-VO. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Die zulässige Geschossigkeit variiert zwischen eingeschossig im Osten bis zu viergeschossig im zentralen durch die historischen Gebäude geprägten Bereich.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der Höhenzug der Baumberge (DE-4010-302), die sich rund 500 m westlich des Plangebietes erstrecken.

Für den Freiraum liegt der rechtskräftige Landschaftsplan Baumberge Süd vor. Ein kleiner Teilbereich (Ackerfläche im Nordwesten) des Plangebietes ist Bestandteil des Landschaftsplanes und hat die Erhaltung von Hecken und Kleingewässern als Entwicklungsziel.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Landschaftsschutzgebieten LSG-Baumberge-Stevortal (westlich angrenzend) und dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Brook-Tilbeck.

\* Gebietsentwicklungsplan  
Regierungsbezirk Münster,  
Teilabschnitt Münsterland,  
Bezirksplanungsrat  
Regierungsbezirk  
Münster, 1999

## **2 Städtebauliches Konzept**

Um mögliche negative Auswirkungen einer Siedlungsentwicklung im Bereich Tilbeck zu vermeiden, wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine detaillierte Festlegung der zulässigen Nutzungen und ihrer räumlichen Verteilung vorgenommen:

Anknüpfend an die derzeit vorhandenen Nutzungen soll Stift Tilbeck in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielvorgaben auch weiterhin als Standort für Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung sowie diesen funktional zugeordneten Nutzungen entwickelt werden.

Die Ansiedlung weiterer Nutzungen am Stift Tilbeck setzt voraus, dass die Integration Tilbecks in sein Umfeld weiterhin gewährleistet ist und Konkurrenzsituationen zu bestehenden Nutzungen im Ortskern von Havixbeck und / oder den Nachbargemeinden vermieden werden. Die städtebauliche Konzeption orientiert sich daher eng an dem vorhandenen Nutzungsbestand und sieht eine räumliche Gliederung des Stiftsgeländes vor, so dass die Nutzungen, die über die Unterbringung, Pflege und Beschäftigung von Menschen mit Behinderung hinausgehen, in ihrem Umfang begrenzt werden.

Für das im Folgenden erläuterte Nutzungskonzept wird eine räumlich differenzierte Darstellung der einzelnen Sondergebiete vorgenommen.

Die Hauptnutzung bilden grundsätzlich die Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung sowie Betriebe und Arbeitsstätten für Menschen mit Behinderung.

Die derzeit durch Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung geprägten Bereiche – insbesondere östlich der historischen Bausubstanz – sollen auch künftig dieser Nutzung vorbehalten bleiben (SO 1).

Der Bereich rund um den Kapellenplatz mit der umgebenden historischen Bausubstanz (SO 2), der bereits heute durch die bestehenden Nutzungen das für Tilbeck höchste Maß an Öffentlichkeit besitzt, soll in seiner Funktion gestärkt werden.

Neben den vorhandenen Nutzungen (Werkstätten, Café, Einrichtungen der Freizeitgestaltung für Menschen mit Behinderung, Schule) sollen insbesondere weitere Einrichtungen aus dem Bereich Bildung angesiedelt werden.

Dazu gehören Einrichtungen der lebenspraktischen, der Allgemeinbildung wie der beruflichen Bildung für Menschen mit Behinderung und spezielle künstlerische Therapieangebote (z.B. Kunsttherapie, Musiktherapie).

Darüber hinaus ist vorgesehen, in Tilbeck Fortbildungsangebote für Menschen ohne Behinderung zu allen Fragen rund um den Themen-

komplex „Behinderung“ zu entwickeln. Als ein Schwerpunkt ist die Ansiedlung einer Bildungsakademie zum Thema „Inklusion“ vorgesehen.

„Inklusion“, das heißt die Einbeziehung und Teilhabe von Menschen mit Behinderung am öffentlichen Leben, wurde von der Bundesregierung mit der Ratifizierung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte der Menschen mit Behinderungen 2009 als gesellschaftliche Aufgabe anerkannt. Im Bildungsbereich fehlt es hierzu derzeit noch an aus- und fortgebildetem Personal. Zentrale Zielgruppe der Bildungsakademie sind Lehrer. Die Münsterlandschule Tilbeck wird als Bestandteil in die Arbeit der Bildungsakademie einbezogen. Darüber hinaus könnten die im Stift Tilbeck wohnenden und arbeitenden Menschen in die Arbeit der Bildungsakademie aktiv eingebunden werden und Stift Tilbeck damit zu einem regional bedeutsamen Modellprojekt werden, in dem Inklusion vermittelt und praktisch gelebt wird.

Das Raumprogramm einer Bildungsakademie umfasst Räumlichkeiten für die Fort- und Weiterbildung, für die Freizeitgestaltung und Begegnung der Teilnehmer und Bewohner Tilbecks sowie für Übernachtung und Verpflegung.

Um den Kontakt zwischen Besuchern und Bewohnern Tilbecks zu stärken, bedarf es Orte der Begegnung. Hier bietet darüber hinaus der Ausbau der bestehenden „touristischen“ Infrastruktur, in der die Bewohner Tilbecks als Arbeitskräfte einbezogen werden, eine gute Möglichkeit.

Die Errichtung eines „Pflegetheries“ ist in diesem Kontext ein weiterer Baustein, der die Möglichkeiten der Begegnung zwischen Besuchern und Bewohnern Tilbecks verbessert. Das Pflegehotel ist ein Angebot für Personen, die Tilbeck aufsuchen, um Angehörige in der Pflegeeinrichtung zu besuchen oder für Menschen mit Behinderungen, die das Umfeld und die Betreuungsleistung in Tilbeck im Rahmen eines Urlaubs in Anspruch nehmen wollen.

Des Weiteren soll in einem eng umgrenzten Rahmen für die Bewohner Tilbecks die Möglichkeit geschaffen werden, sich mit Gütern des täglichen Bedarfs selbst zu versorgen und die von den Werkstätten produzierten Produkte zu veräußern.

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes liegt weiterhin der Schwerpunkt für Arbeitsstätten für die Bewohner Tilbecks (SO 3).

Im Übergang zur freien Landschaft sollen darüber hinaus in Ergänzung des bestehenden Angebotes in Tilbeck Flächen für sportliche / therapeutische Nutzungen (z.B. Reitplatz) für die Bewohner vorgehalten werden. Der Nordwesten des Stiftsgeländes bildet den Bereich, in dem neben dem Wohnen für Menschen mit Behinderung entsprechend dem heutigen Bestand auch Wohnnutzungen für Mitarbeiter

angeordnet sind (SO 4).

In einem Teilbereich (SO 5) soll darüber hinaus das Wohnen für einen „erweiterten Personenkreis“ in einem eng umgrenzten Umfang realisiert werden. Dabei handelt es sich um Wohnnutzungen für Familienangehörige der Menschen mit Behinderung vor allem Ehepartner oder Partner einer Lebensgemeinschaft sowie Eltern von denjenigen Menschen mit Behinderung, die im Stift Tilbeck wohnen, wenn sie im Alter in der räumlichen Nähe des Kindes leben wollen.

Um negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung von Bauflächen für Wohnnutzungen an einem nicht integrierten Standort wie Tilbeck zu vermeiden, ist im Hinblick auf die Zulässigkeit von Mitarbeiterwohnen und die Zulässigkeit der Wohnnutzung für o.g. Personenkreis über den Bebauungsplan hinaus, die Bindung der Wohnnutzung an Stift Tilbeck öffentlich-rechtlich zu sichern (Vertrag, Baulast).

Das Stiftsgelände in Tilbeck heute ist geprägt von seiner intensiven Durchgrünung mit teilweise wertvollem Baumbestand. Im Westen und Süden wird das Stiftsgelände durch kleinere Waldflächen eingefasst. Der Tilbecker Bach quert das Areal im Süden. Die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen ist ein wesentliches Ziel der Bauleitplanung, um das Landschaftsbild und die ökologische Qualität des Standortes auch im Hinblick auf den Artenschutz zu erhalten.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die differenzierten Nutzungsvorstellungen für die künftige Nutzung des Stiftsgeländes gerade auch im Hinblick auf ihre regionalplanerischen Auswirkungen verbindlich zu regeln, erfolgt entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bebauungsplan eine differenzierte Festsetzung der verschiedenen Sondergebiete mit einem im einzelnen festgesetzten Katalog zulässiger Nutzungen:

Das Plangebiet wird gem. § 11 (2) BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Stift Tilbeck“ mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

„Das Sondergebiet „Stift Tilbeck“ dient der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung, diesen funktional zugeordneten Nutzungen sowie in untergeordneten Teilen des Betriebsgeländes dem Wohnen für Pflegepersonal“.

Die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ist im vorliegenden Fall erforderlich, da die spezifische Nutzungsstruktur, in deren Zentrum die Wohn- und Pflegeeinrichtung für Menschen mit Behinderung steht, mit der Festsetzung eines Baugebietes gem. § 2 – 10 BauNVO planungsrechtlich nicht gesichert werden kann. Im Vergleich zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden

die Bauflächenpotenziale im Osten des Plangebietes auch im Hinblick auf den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeschöpft, da mit einer Realisierung der dort gelegenen Bauflächen kurz- bis mittelfristig noch nicht zu rechnen ist.

Entsprechend der unter Pkt. 5 dargestellten Verteilung der Nutzungsschwerpunkte in Tilbeck erfolgt eine räumliche Gliederung der Baugebiete im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung.

### **Sondergebiet 1**

Allgemein zulässig sind:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung
- Betriebe und Arbeitsstätten für ortsansässige oder aus externen Wohngruppen Stift Tilbeck zugeordneten Menschen mit Behinderung
- Anlagen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke für Menschen mit Behinderung
- Gebäude und Anlagen zum Betrieb / zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung

Das Sondergebiet 1 umfasst die Bereiche des Stiftsgeländes, die überwiegend dem Wohnen für Menschen mit Behinderung, ihren Arbeitsstätten sowie der Freizeitgestaltung dienen.

Darüber hinaus sind die für den Betrieb und die Verwaltung des Standortes erforderlichen Gebäude und Anlagen allgemein zulässig.

### **Sondergebiet 2**

Allgemein zulässig sind:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung
- Einrichtungen der Bildung für Menschen mit Behinderung.
- Bildungseinrichtungen, die im funktionalen Zusammenhang zu den Einrichtungen für Menschen mit Behinderung stehen (Fortbildungsakademie für Lehrpersonal)
- Schule, sofern diese dem Betrieb der o.g. Fortbildungsakademie dient und für diese erforderlich ist.
- Betriebe und Arbeitsstätten für ortsansässige oder aus externen Wohngruppen Stift Tilbeck zugeordneten Menschen mit Behinderung
- Anlagen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke für Menschen mit Behinderung
- Gebäude und Anlagen zum Betrieb / zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm mit folgenden gem. „Havixbecker Liste“ nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ohne Tierfutter)
  - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.11.1, 52.2)
  - kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)
  - Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (WZ-Nr. 52.33.2)
- Einzelhandel, der dem Verkauf der in den Behindertenwerkstätten produzierten Produkte dient, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die im funktionalen Zusammenhang zu den Einrichtungen für Menschen mit Behinderung stehen
- Sonstige Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, die im funktionalen Zusammenhang zu den Einrichtungen für Menschen mit Behinderung stehen und für diese erforderlich sind

Die innerhalb des Sondergebietes 2 gelegenen Flächen sollen in ihrer Funktion als zentraler Bereich Tilbecks und „öffentlicher Raum“ für die Begegnung von Bewohnern und Besuchern gestärkt werden.

Daher erfolgt für diesen Bereich neben der Sicherung der bestehenden Nutzungen auch die erweiterte Festsetzung der allgemein zulässigen Nutzungen im Bereich „Bildung“.

Ziel der Planung ist die Entwicklung neuer Bildungsangebote für die Bewohner Tilbecks und der Ausbau von Fortbildungsprogrammen für einen externen Personenkreis, in denen Tilbeck seine Kompetenz im Bereich der Pflege und Betreuung von Menschen mit Behinderung weitergibt. Im Fokus steht dabei insbesondere die Errichtung einer Bildungsakademie für die Aus- und Fortbildung von Lehrern im Umgang mit behinderten Menschen. Im Zusammenhang mit der Bildungsakademie wird im Rahmen der Bauleitplanung auch die Zulässigkeit einer Schule begründet. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass diese der Bildungsakademie dient und als wesentlicher Bestandteil für die Lehrerausbildung erforderlich ist, und somit als Teil der Bildungsakademie fungiert. Dabei ist im Hinblick auf die Größenordnung von einer maximal einzügigen Schule auszugehen. Die auf dem Stiftsgelände bestehende Münsterlandschule Tilbeck, die pla-

nungsrechtlich derzeit keine Entwicklungsmöglichkeiten besitzt, kann unter diesen oben definierten Rahmenbedingungen langfristig an dem Standort gesichert werden.

Zur Versorgung der Bewohner Tilbecks kann Einzelhandel, der der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient, ausnahmsweise zugelassen werden. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur Havixbecks zu vermeiden, werden die zulässigen Hauptsortimenten und die Größenordnung der Einzelhandelsnutzung eingeschränkt. Zulässig sind daher lediglich die gem. des Einzelhandelsgutachtens der Gemeinde Havixbeck als nahversorgungsrelevant eingestuft Sortimente. Die Größenordnung einer entsprechenden Verkaufsstelle orientiert sich in ihrem Umfang an dem eines „Tankstellenshops“ und wird auf max. 150 qm Verkaufsfläche beschränkt. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Bewohnerzahl deren Versorgung die o.g. Einzelhandelsnutzung dient, ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes o.g. Größenordnung die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ausreichend gedeckt ist.

In entsprechender Größenordnung können auch Verkaufsstellen, die dem Verkauf der in den Behindertenwerkstätten produzierten Produkte dienen, als Ausnahme zugelassen werden. Damit wird sichergestellt, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Havixbecks bzw. der Nachbargemeinden nicht zu befürchten sind.

Wie unter Pkt. 3 bereits ausgeführt können in diesem Bereich darüber hinaus auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pflegehotel) zugelassen werden. Das Pflegehotel dient Personen, die Tilbeck aufsuchen, um Angehörige in der Pflegeeinrichtung zu besuchen, oder für Menschen mit Behinderungen, die das Umfeld und die Betreuungsleistung in Tilbeck im Rahmen eines Urlaubs nutzen. Darüber hinaus kann diese Einrichtung in Verbindung mit der oben dargestellten Bildungsakademie genutzt werden. Auch diese Einrichtung bietet die Möglichkeit, weitere Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung zu schaffen. Die dargestellte funktionale Bindung an Stift Tilbeck ist auch hier wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Nutzung im Einzelfall.

Zur Ergänzung der Pflege- und Betreuungsinfrastruktur für die Bewohner Tilbecks wird darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet, dass externe Angebote aus dem Bereich der sozialen Dienstleistungen oder der Gesundheitsvorsorge, wie z.B. Physiotherapie, Logopädie etc., angesiedelt werden können, sofern diese der Betreuung von Menschen mit Behinderung dient.

### **Sondergebiet 3**

Allgemein zulässig sind:

- Betriebe und Arbeitsstätten für ortsansässige oder aus externen Wohngruppen Stift Tilbeck zugeordneten Menschen mit Behinderung
- Anlagen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke für Menschen mit Behinderung
- Landwirtschaftliche Nutzungen
- Gebäude und Anlagen zum Betrieb / zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung

Das Sondergebiet 3 umfasst den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes, der derzeit bereits überwiegend durch gewerbliche Nutzungen der Tilbecker Werkstätten geprägt ist und hierfür langfristig gesichert werden soll. Ergänzend sind in diesem Bereich Anlagen der Freizeitgestaltung und für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird in diesem Bereich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs, der unabhängig von Stift Tilbeck betrieben wird, werden auch landwirtschaftliche Nutzungen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Darüber hinaus sind auch hier die für den Betrieb und die Verwaltung des Standortes erforderlichen Gebäude und Anlagen allgemein zulässig.

### **Sondergebiet 4**

Allgemein zulässig sind:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung
- Gebäude und Anlagen zum Betrieb / zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Mitarbeiter der vor Ort ansässigen Pflegeeinrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal der vor Ort ansässigen Einrichtungen

Neben den im Allgemeinen zulässigen Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung sowie den für den Betrieb und die Verwaltung des Standortes erforderlichen Gebäuden und Anlagen werden innerhalb des Sondergebietes 4 ausnahmsweise auch die vorhandene Wohnnutzung für Mitarbeiter der Pflegeeinrichtung Stift

Tilbeck planungsrechtlich gesichert. Dabei wird unterschieden, zwischen den Wohnnutzungen für Mitarbeiter der Pflegeeinrichtung, die aufgrund ihres Schichtdienstes eine Wohnung am Standort benötigen sowie Wohnnutzungen im Zusammenhang mit sonstigen vor Ort ansässigen Einrichtungen. Für letztgenannte Einrichtungen können Wohnnutzungen ausnahmsweise nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden. Auf die in Gewerbe- und Industriegebieten (gem. §§ 8 und 9) geltenden engen Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit dieser Nutzungen wird an dieser Stelle verwiesen.

Wie oben bereits beschrieben, sind neben den planungsrechtlichen Festlegungen weitere vertragliche bzw. öffentlich-rechtliche Sicherungen vorzunehmen, um die Bindung dieser „betriebsbezogenen“ Wohnnutzungen an Stift Tilbeck zu sichern und das Entstehen von selbständigen Wohnnutzungen am Standort zu vermeiden.

### **Sondergebiet 5**

Allgemein zulässig sind:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung
- Gebäude und Anlagen zum Betrieb / zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für erweiterten Personenkreis (Eltern von Kindern in der Einrichtung, Familien mit behinderten Angehörigen), sofern die Bindung an Stift Tilbeck öfftl. rechtlich gesichert ist.
- Wohnungen für Mitarbeiter der vor Ort ansässigen Pflegeeinrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal der vor Ort ansässigen Einrichtungen

Das Sondergebiet 5 entspricht in seinen zulässigen Nutzungen im Wesentlichen denen des Sondergebietes 4.

Ergänzend können hier ausnahmsweise Wohnungen für einen erweiterten Personenkreis (Eltern von Kindern in der Einrichtung, Familien mit behinderten Angehörigen) zugelassen werden, sofern diese eine Bindung an Stift Tilbeck besitzen und diese Bindung öffentlich-rechtlich gesichert ist. Darüber hinaus können in diesem Bereich ausnahmsweise Wohnnutzungen für die Mitarbeiter der vor Ort ansässigen Pflegeeinrichtungen sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal der sonstigen vor Ort ansässigen Einrichtungen zugelassen werden. Auch hier gilt es, das Entstehen von selbständigen Wohnnutzungen am Standort Tilbeck durch entsprechend flankierende vertragliche Regelungen zu vermeiden.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

In Anknüpfung an den bestehenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung im Bezug auf die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Geschossigkeit gewährleistet werden. Diese orientiert sich für die einzelnen Teilbereiche an der Geschossigkeit des vorhandenen Gebäudebestandes innerhalb des Plangebietes.

- Für die innerhalb der mit SO 1 gekennzeichneten Teile des Plangebietes, die überwiegend der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung dienen, wird demnach eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
- Innerhalb der mit SO 2 festgesetzten Bauflächen im Zentrum des Plangebietes wird für die Bereiche mit der historischen Bestandsbebauung und die daran nördlich anschließenden Flächen eine maximal viergeschossige Bebauung, für die südlich des Tilbecker Bachs gelegenen Flächen eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
- Für die im Osten gelegenen Bauflächen, die überwiegend für das Arbeiten von Menschen mit Behinderung dienen (SO 3) wird im Übergang zur offenen Landschaft eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
- Für die im Westen gelegenen Bauflächen, die überwiegend für das Wohnen von Menschen mit Behinderung und des Pflegepersonals vorgesehen sind (SO 4/5) ,wird entsprechend dem vorhandenen Bestand eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl**

Grund- und Geschossflächenzahl werden entsprechend dem bisher zulässigen Maß mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt, um so weiterhin eine angemessene Ausnutzbarkeit der Bauflächen zu ermöglichen.

Aufgrund der veränderten Berechnungsverfahren der heute anzuwendenden BauNVO 1990 (§ 19(4) BauNVO) gegenüber der für den rechtskräftigen Bebauungsplan geltenden Baunutzungsverordnung von 1968 sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nunmehr auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Entsprechend der Regelungen des § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch diese Anlagen um 50 % überschritten werden, so dass das maximal zulässige Maß der Versiegelung im Plangebiet 60 % beträgt.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen, festgesetzt durch Baugrenzen, fassen – gegliedert durch die Hauptwegebeziehungen sowie ökologische Strukturen – großzügige Baufelder ein, um für die künftige Bebauung eine höchstmögliche Flexibilität zu erlangen. Lediglich im Umfeld der historischen Bebauung sowie im Bereich des Weihers werden die Baufelder durch eine „vordere“ und „hintere“ Baugrenze enger gefasst, um die Positionierung der Bebauung im Bezug auf den vorhandenen Bestand exakter festzulegen.

### **3.4 Bauweise / Bauformen**

Die das Plangebiet prägende Bestandsbebauung weist im Bezug auf die Bauweise ein heterogenes Erscheinungsbild auf, das nicht in die planungsrechtlichen Kategorien der „offenen“ oder „geschlossenen“ Bauweise eingeordnet werden kann.

Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung einer Bauweise im Plangebiet verzichtet.

## **4 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die L 550, die die Verbindung in Richtung Havixbeck sicherstellt sowie die L 843, über die die Anbindung in Richtung Schapdetten / Nottuln und Münster / Senden gewährleistet wird.

Das Stiftsgelände besitzt insgesamt drei Anbindungen an die o.g. Landesstraßen.

Die Hauptzufahrt zum Stiftsgelände befindet sich im Süden des Plangebietes an der L 843. Darüber hinaus befinden sich an der westlichen Seite des Plangebietes zur L 550 zwei weitere Zufahrten.

Die nördliche Zufahrt dient als sog. „Interessentenweg“ nicht nur der Erschließung des Stiftsgeländes sondern auch der an dem Weg gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Der Weg verläuft zunächst entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes bevor er dann in südlicher Richtung verschwenkt.

Entlang der Landesstraßen ist mit Ausnahme der bestehenden Zufahrten insgesamt ein „Zu- und Abfahrtsverbot“ festgesetzt.

### **4.1 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über den entlang der Landstraßen verlaufenden Fuß- und Radwege erschlossen.

### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten

Grundstücksflächen unterzubringen.

Eine konkrete Festsetzung von Flächen für Stellplätze erfolgt im Bebauungsplan nicht, um eine möglichst hohe Flexibilität für die weitere Entwicklung offen zu halten.

### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über den Bürgerbus (Linie 32) und die Regionalbuslinie 63 an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Über diese Linien besteht eine Verbindung in Richtung Havixbeck, Nottuln und Münster. Die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar südlich des Stiftsgeländes an der L 843.

## **5 Natur und Landschaft**

### **5.1 Freiraumkonzept**

Das Stiftsgelände in Tilbeck ist geprägt von einer intensiven Durchgrünung mit teilweise wertvollem Baumbestand. Im Westen und Süden wird das Stiftsgelände durch kleinere Waldflächen eingefasst. Der Tilbecker Bach quert das Areal im Süden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die heute vorhandene Vielfalt der Grünstrukturen auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterungsmaßnahmen zu erhalten.

Als wesentliche Maßnahme wurde der innerhalb der bebauten Bereiche vorhandene Baumbestand unter ökologischen Gesichtspunkten geprüft. Die erhaltenswerten Einzelbäume und Gehölzstrukturen wurden entsprechend im Bebauungsplan als „zu erhalten“ gesichert. Die Durchgrünung des Areals soll durch die ergänzende Anlage von vernetzenden Grünstrukturen (Baumreihen und Grünflächen) weiter gestärkt werden.

Im Südosten soll südlich des Regenrückhaltebeckens am Tilbecker Bach eine Fläche für ökologische Aufwertungen gesichert werden. Die konkrete Festlegung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung auf die artenschutzrechtlichen Fragestellungen.

Nach Osten und Norden erfolgt eine Eingrünung des Standortes durch Pflanzstreifen und Baumreihen, die die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten.

### **5.2 Private Grünflächen**

Entsprechend der oben dargestellten Konzeption werden verschiedene Freiflächen im Plangebiet als „Private Grünflächen“ unterschiedlicher Zweckbestimmung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert:

- Die im Umfeld des Weihers gelegenen Freifläche, die teilweise mit Gehölzen bestanden sind, werden als „Private

- Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert.
- Der innerhalb des Stiftsgeländes gelagerten Friedhof wird in dieser Funktion planungsrechtlich gesichert.
  - Die im Süden des Plangebietes beiderseits der Zufahrt gelegenen Flächen, werden als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Mit der gleichen Zweckbestimmung wird entlang des Tilbecker Bachs im Südosten sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein ca. 10 m breiter Streifen zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt.
  - Der nördliche Rand des Stiftsgeländes ist entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ festgesetzt. Im Norden verläuft die vorhandene Baumreihe, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt ist. Die Grünfläche wird gegliedert durch geplanten Verlauf der Erschließungsanlagen, die die südlich angrenzenden Bauflächen von Norden erschließen sollen. Auf der westlichen dieser Grünflächen soll die Möglichkeit der Nutzung als Stellplatzanlage im Kontext mit den Freizeitnutzungen ermöglicht werden. Von daher wird hier die Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ auf die Zweckbestimmung „Sport und Freizeit – Stellplätze“ erweitert.

### **5.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die am südöstlichen Rand des Stiftsgeländes gelegene derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, soll zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe sowie zur Sicherung der ökologischen Vielfalt im Plangebiet als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden und eine ökologische Aufwertung erfahren. Die Festlegungen zur konkreten Maßnahme sind in Abstimmung mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgelegt worden.

Zur Kompensation der durch die bauliche Entwicklung des Stiftungsgeländes verloren gegangener Jagdhabitats der Fledermäuse soll eine Obstwiese auf extensiv gepflegtem Grünland entwickelt werden. Hierbei werden auf einer Fläche von 1,2 ha Obstbäume in einem Abstand von 15x15 m angelegt (ca. 53 Stück). Die verbleibende Fläche wird als extensives Grünland entwickelt.

Zur Reduzierung des Pflegeaufwandes werden Wildobstarten (s. Artenliste unten) verwendet. Diese Obstarten bieten verschiedene Vor-

teile: Sie brauchen kaum Pflegeschnitte und produzieren wenig Früchte. Trotzdem bieten sie durch ihren Blütenreichtum und ihre Gehölzstruktur zahlreichen Tierarten Nahrung und Lebensraum und können so den Artenreichtum der Landschaft erhöhen. Durch die geringe Fruchtproduktion werden hohe Fallobstaukommen vermieden.

Artenliste:

Castanea sativa	-	Eßbare Kastanie
Juglans regia	-	Walnuss
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Mespilus germanica	-	Mispel
Prunus avium	-	Wildkirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus terminalis	-	Elsbeere

#### **5.4 Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die auf Grundlage der ökologischen Bestandsaufnahme auch unter dem Aspekt des Artenschutzes als erhaltenswert eingestuftes Gehölzstrukturen wurden im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert. Dieses betrifft sowohl Einzelbäume innerhalb der Siedlungsflächen, als auch größere Gehölzflächen im Umfeld des Tilbecker Bachs. Damit wird die bestehende intensive Durchgrünung des Standortes auch weiterhin gewährleistet.

Für die Flächen beiderseits der südlichen Zufahrt (im Plan mit P 3 beschriftet) sowie die im östlichen Randbereich festgesetzten „Privaten Grünflächen“ (P 1 und P 2) werden Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, die eine je nach Lage der Flächen angemessene Eingrünung des Standortes gewährleistet. So ist für die östlichen Randbereiche zur offenen Landschaft eine dichtere Eingrünung vorgesehen als im Zufahrtbereich, wo Einblicke in das Stiftsgelände gerade auch erwünscht sind.

Darüber hinaus ist entlang der zentralen Ost-West Straße innerhalb des Stiftsgeländes die Anpflanzung einer Baumreihe in Ergänzung bestehender Strukturen festgesetzt.

#### **5.5 Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet wird im Süden durch den Tilbecker Bach in West-Ost-Richtung gequert. Der Bachlauf wird inkl. des Weihers als Gewässer im Bebauungsplan festgesetzt. Die Uferstreifen werden als „Flächen

für die Wasserwirtschaft“ planungsrechtlich gesichert. Die überbaubaren Flächen halten ausreichend Abstand zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft ein.

### **5.6 Flächen für Wald**

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden die im Westen sowie im Südosten gelegenen Flächen als „Flächen für Wald“ festgesetzt und so in ihrem heutigen Bestand planungsrechtlich gesichert.

### **5.7 Flächen für die Landwirtschaft**

Abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden die im Osten des Plangebietes gelegenen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Auch wenn der Flächennutzungsplan hier eine langfristige Nutzungsoption in seinen Darstellungen sichert, ist auf Basis der derzeit absehbaren Entwicklungsschritte die Inanspruchnahme dieser Flächen nicht vorgesehen, so dass sie zunächst mit ihrer heutigen Freiraumnutzung im Bebauungsplan gesichert werden.

### **5.8 Artenschutz / NATURA 2000**

#### **• Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für das Plangebiet liegt eine gesonderte Artenschutzprüfung vor, die der Begründung beigelegt ist.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden, sofern folgende Maßnahmen eingehalten werden (Auszug aus dem Gutachten):

#### **– Risikominimierende Maßnahmen**

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse oder Europäische Vögel in und an Gebäudeteilen ihr Quartiere und Fortpflanzungstellen haben wird es vor einem Abriss erforderlich durch fachkundige Gutachter eine Kontrolle frühestens 14 Tage vor dem Abriss durchführen zu lassen.

Sollten planungsrelevante Arten oder Europäische Vögel während

\* 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

der Abrissarbeiten gefunden werden, ist der Gutachter umgehend zu verständigen.

– Projektgestaltende Maßnahmen

Im Südosten des Plangebietes ist eine extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiese von mindestens 1,2 ha Größe angelegt werden. Hierbei sind ca. 70 % Apfelbäume anzupflanzen. Auf Düngung, Bio- und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Nördlich an diese Fläche angrenzend ist ein neu angelegtes Regenrückhaltebecken mit bodenständigen Sträuchern (Weide, Erle, Hasel, etc.) zu bepflanzen.

Entlang des Tilbecker Baches sind insgesamt mind. 15 Kopfweiden anzupflanzen.

Alle Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

– Zeitenreglung „Gehölzschnitt“

Ein erforderlich werdender Gehölzschnitt ist nur innerhalb des gesetzlich zulässigen Zeitraums vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres durchführbar (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Dies gilt auch für eventuell notwendige Maßnahmen der Baufeldräumung.

Im Weiteren wird noch eine Empfehlung zu Beleuchtung gegeben. So sollte die Außenbeleuchtung mit Natriumdampflampen oder speziellen LED-Leuchten erfolgen, da diese ein besonderes Lichtspektrum abstrahlen, welches keine Insekten und somit auch keine Fledermäuse anlocken.

• **NATURA 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-4010-302 Baumberge) befindet sich etwa 500 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens kann der in der Verwaltungsvorschrift\*\* benannten Regelvermutung berücksichtigt werden. Hiernach sind im Regelfall außerhalb eines 300 m Radius keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ein FFH-Gebiet zu erwarten.

Entsprechend werden mit der Änderung keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet vorbereitet.

\*\* RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.04.2000: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

**5.9 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. Durch die großflächigen Grünfestsetzungen und durch den Erhalt vieler Einzelbäume kann der interne Ausgleich erreicht werden, so dass kein Ausgleich erforderlich wird (s.a. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Anhang).

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser wird durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem und wird ebenfalls über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Das Schmutzwasser wird zu der östlich gelegenen Kläranlage der Gemeinde Havixbeck abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes zurück gehalten und gedrosselt in den Tilbecker Bach eingeleitet. Die Flächen des Regenrückhaltebeckens sind im Bebauungsplan als „Flächen für die Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

## **7 Altlasten**

Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor.

## **8 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen. Auf Grundlage der Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes genoss der Standort den Immissionsschutzanspruch eines „Krankenhauses“ betroffen. Demgegenüber stellen die nunmehr festgesetzten Nutzungen keine erhöhten Anforderungen an das Umfeld. Auch ist die Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen, die selbst erhebliche Emissionen erzeugen würden, nicht geplant.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **9.1 Denkmalschutz**

Die historischen Bausubstanz Stift Tilbecks besitzt im Sinne des Denkmalschutzes eine große Bedeutung, wurde bisher jedoch nicht unter Denkmalschutz gestellt.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	36,23 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet „Stift Tilbeck“	23,88 ha	–	65,9 %
– Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,33 ha	–	0,9 %
– Private Grünfläche	4,02 ha	–	11,1 %
– Wald	3,66 ha	–	10,1 %
– Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,91 ha	–	5,3 %
– Flächen für die Landwirtschaft	1,35 ha	–	3,7 %
– Wasserflächen	0,31 ha	–	0,9 %
– Flächen f. d. Wasserwirtschaft	0,77 ha	–	2,1 %

## **11 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### **11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

#### **• Vorhaben**

Die Entwicklung des Stifts Tilbeck soll in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielvorgaben an die derzeit vorhandenen Nutzungen anschließen und auch weiterhin als Standort für Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung sowie diesen funktional zugeordneten Nutzungen entwickelt werden.

Hierzu wurde ein städtebauliches Konzept (s.a. Pkt 2) angefertigt indem die bestehenden Nutzungen und die Ansiedlung weiterer Nutzungen genau geregelt werden.

Die Planung sieht im Weiteren vor den Bestand an Gehölzen und Grünstrukturen sowie der Gewässer durch entsprechende Festsetzungen zu sichern und zu erweitern.

- **Umweltschutzziele**

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.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes „Baumberge Süd“. Als Entwicklungsziel ist der Erhalt der Biototypenvielfalt unter besonderer Berücksichtigung der Hecken und Kleingehölze vorgesehen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-4010-302 Baumberge) befindet sich im Bereich des Hügelizeuges der Baumberge. Der südliche Ausläufer des Schutzgebietes befindet sich in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Mit dem NSG Baumberge (COE-074) ist das FFH-Gebiet lagegleich in nationales Recht umgesetzt. Weitere Naturschutzgebiete befinden sich 400 m östlich (Feldgehölz südlich des Hofes Bolte, COE-079) sowie ca. 950 m südlich (Bruchwald am Femekreuz, COE-077) des Plangebietes.

Die zwei Landschaftsschutzgebiete LSG „Baumberge Stevertal“ (westlich) und „Brook Tillbeck“ (östlich) grenzen unmittelbar an das Plangebiet an.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG befinden sich nicht im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Planungsrelevante Arten sind gemäß des Fachinformationssystems des LANUV (@LINFOS) vor allem im FFH-Gebiet kartiert worden. Dabei handelt es sich um mehrere Fledermausarten (Kartierung 2007). 1000 m nordwestlich befindet sich darüber hinaus ein bekanntes Vorkommen von Laubfröschen (nördlich Hof Bolte, Kartierung 1999).

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	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).  Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im BNatSchG, dem Landschaftsgesetz 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. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
<b>Boden und Wasser</b>	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.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima</b>	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 Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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.

## 11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet befinden sich bereits Wohn- und Arbeitsbereiche des Stifts Tilbeck (vgl. Pkt. 3).</li> <li>- Teilweise Abschirmung der Wohnnutzung zur L550 und L843 durch Gehölzbestände.</li> <li>- dezentrale Erschließung des Geländes</li> <li>- vereinzelte touristische Angebote (Cafe am Turm, Barfußgang) für Erholungsnutzung vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbau der Wohn- und Arbeitssituation</li> <li>- Erweiterung der Sport- und Freizeitangebotes</li> <li>- Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, max. 150 qm, Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche Havixbeck und Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten.</li> <li>- Immissionswirkungen sind durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen touristischen Nutzungen nicht auszugehen.</li> </ul> <p>Es werden mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>

<p><b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b></p>	<p>Biotopstrukturen Plangebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen innerhalb des Plangebietes zeichnen sich durch eine kleinteilige Strukturierung von Grünflächen und Bebauung aus. Die Grünflächen sind dabei meist von geringer bis mittlerer ökologischer Qualität.</li> </ul> <p>Im Bereich der Gehölzstrukturen sind sie von höherer und im Umfeld des Tilbecker Baches von sehr hoher Qualität, bzw. mit hohem Entwicklungspotenzial.</p> <p>Biotopstrukturen Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Norden, Osten und Süden schließen sich offene Ackerlandschaften an.</li> <li>- Im Westen wird das Stiftsgelände von teilweise sehr hochwertigem Gehölzbestand begrenzt. Westlich dieses Gehölzstreifens findet ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung statt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die durch die Neuaufstellung betroffenen Bereiche sind überwiegend Biotope geringer bis mittlerer Qualität betroffen – bei Überplanung dieser werden keine erheblich nachteiligen Wirkungen vorbereitet.</li> <li>- Die Biotopstrukturen mit hoher und sehr hoher Qualität bzw. hohem Entwicklungspotenzial (Tilbecker Bach) werden durch entsprechende Festsetzungen zum Erhalt oder Anpflanzung (z.B. Einzelbäume, Festsetzung als „Wald“ oder „Fläche für Maßnahmen“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BNatSchG) gesichert (s.a. Pkt. 5).</li> <li>- Auswirkungen auf die Biotope im Umfeld sind durch die Planung nicht zu erwarten.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<p><b>Arten- und Biotopschutz</b></p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Strukturen innerhalb des Plangebiets ist es nicht auszuschließen, dass dort planungsrelevante Arten vorkommen, bzw. dort ihre Fortpflanzungsstätten haben.</p> <p>FFH- und Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder Biotope, welche im Biotopkataster des LANUV aufgenommen sind, befinden weder im Änderungsbereich noch im auswirkungsrelevanten Umfeld.</p>	<p>Es wurde in einer gesonderten Artenschutzprüfung festgestellt, dass bei Einhaltung bestimmter Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. So wird bei einem Abriss von Gebäuden eine vorherige Untersuchung eines Gutachters erforderlich. Weiter sind projektgestaltende Maßnahmen vorzunehmen. Hierbei wird die Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese als Maßnahmen genannt. Zusätzlich müssen die ohnehin gelten zeitlichen Regelungen zum Gehölzschnitt eingehalten werden (nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vom 01.03.-30.09.).</p> <p>Weiter wird eine Außenbeleuchtung durch Natriumdampflampen oder LED-Technik empfohlen. Siehe hierzu auch die Artenschutzprüfung im Anhang.</p> <p>Sofern diese Maßnahmen eingehalten werden, und sie auf der Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen werden, kommt es nicht zu Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.</p>

<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Boden ist im Plangebiet derzeit zum Teil bereits versiegelt und anthropogene Nutzungen geprägt. Vorbelastungen bestehen auch auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen durch mechanische Bearbeitung und Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft sowie entlang der L550 und L843 durch Immissionen durch die Verkehrliche Nutzung.</li> <li>- Unbeeinflusste Bereiche am Tilbecker Bach sind als „typischer Gley / vereinzelt Anmoorgley“ aufgeführt. Eine Schutzwürdigkeit wird jedoch lediglich für die Randbereiche des Stiftsgeländes festgestellt.</li> <li>- Auch der Boden südlich des Tilbecker Bachs ist aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeit als sehr schutzwürdige Pseudogley-Parabraunerden aufgeführt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vor dem Hintergrund, dass rund 13 ha Fläche aus der Sonderbaufläche zurückgenommen werden, erfolgt insgesamt eine Reduzierung baulich nutzbarer Fläche.</li> <li>- Im verbleibenden bereits anthropogen vorgeprägten Sondergebiet ist eine Nutzungsintensivierung wie bisher auch schon zulässig nicht ausgeschlossen.</li> <li>- In den Bereichen, denen ein schützenswerter Boden unterliegt, sind vorwiegend Festsetzungen getroffen, die keine Versiegelung zulassen, z.B. durch Festsetzung als „Wald“ oder „Grünfläche“</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der Reduzierung der überbaubaren Fläche und der nur kleinflächigen Inanspruchnahme von schutzwürdigem Boden, werden mit der Planung somit <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Tilbecker Bach, welcher am westlichen Rand des Plangebietes zu zwei Teichen aufgestaut wird. Der Bach befindet sich überwiegend in einem unbefestigten und teils naturnahen Zustand. Er wird in das Naherholungskonzept schonend integriert.</li> <li>- Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im auswirkungsrelevanten Umfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Planung wird der Anteil an Bauflächen entlang des Baches erheblich reduziert.</li> <li>- Die Einhaltung des erforderlichen Gewässerabstandes wird durch die Festsetzung einer „Fläche für Wasserwirtschaft“ eingehalten.</li> <li>- Unter Berücksichtigung des § 51a LWG werden mit den zu erwartenden Flächenversiegelungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate bewirkt.</li> </ul> <p>Es werden somit <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Luft, Klima und Klimaschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Freiflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Gehölzbestände übernehmen eine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet durch Bindung von Stäuben und Produktion von Sauerstoff.</li> <li>- Aufgrund der Lage in der freien Landschaft kommt der Fläche keine besondere Bedeutung im Hinblick auf lufthygienische Funktionen für besiedelte Bereiche zu. Auch sind besondere Wirkungen im Stadtklima (höhere Temperaturen, Trockenheit) hier nicht relevant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Umsetzung der Planung werden große Bereiche von überbaubaren Flächen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan zurückgenommen. Somit können grundsätzlich weniger Flächen ein Stadtklima aufweisen. In Verbindung mit der verbleibenden relativ geringen Versiegelungsrate und den festgesetzten Grünstrukturen sind keine über das Mikroklima hinaus gehende Veränderung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten.</li> <li>- Der überbaubare Bereich wurde durch die Planung zurückgenommen.</li> </ul> <p>Die negativen Aspekte durch die Versiegelung werden durch die Zurücknahme der überbaubaren Fläche, die festgesetzte Grünfläche und die bestehenden Gehölze abgemildert. Es kommt <b>nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.</b></p>

<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich in einem derzeit landwirtschaftlich genutzten Raum, der aufgrund der reichen Strukturvielfalt und der Lage am Fuße der Baumberge von besonderer Landschaftsbildqualität ist.</li> <li>- Darüber hinaus tragen die teils historischen Gebäude des Stifts zu einer Erhöhung der Landschaftsbildqualität bei.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen.</li> <li>- Bestehende Eingrünungen/Waldflächen werden erhalten und ausgebaut. Die historische Bausubstanz wird erhalten.</li> <li>- Es werden zusätzliche Anpflanzungen zum Osten und Süden hin vorgenommen, um das Gelände einzugrünen.</li> </ul> <p>Durch den Erhalt der prägenden Gebäude und der Eingrünung werden <b>keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds</b> vorgenommen.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bausubstanz des Stiftes besitzt als Kulturgut eine große Bedeutung, wurde bisher jedoch nicht unter Denkmalschutz gestellt.</li> </ul>	Die bestehende und kulturell bedeutsame Bausubstanz <b>ist von der Planung nicht betroffen</b> .
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die bestehende Nutzung 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 diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass es hier auch <b>nicht zu einer negativen Kumulation von Auswirkungen kommt</b> .

### 11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Planung sieht eine Reduzierung der Bauflächen um ca. 13 ha vor. Bei Nichtdurchführung dieser Planung wäre somit aus planungsrechtlicher Sicht eine Bebauung wesentlich größerer Bereiche möglich. Eine Überplanung der bestehenden Gehölzbestände und ökologisch höherwertigen Strukturen in diesen Bereichen wäre damit unter Berücksichtigung weiterer Planungserfordernisse (Artenschutz, Wasserrecht, Eingriffsregelung) zulässig.

### 11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 4a LG NRW i.V.m. § 1a BauGB auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Mit dem Erhalt der Gehölze in den westlichen und südlichen Randbereichen werden sowohl Biotopstrukturen für die (Avi-)fauna erhalten als auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden. Weitere geplante Eingrünungen nach Osten und Süden ergänzen die bestehenden Strukturen.

Zum plangebietsinternen Ausgleich tragen die Erhaltung großflächiger Gehölzbestände im Westen und Süden bei. Auch werden viele Einzelbäume und Baumreihen durch die Planung erhalten. Ebenso finden Ergänzungen der bestehenden Gehölzstrukturen statt. Durch diese Maßnahmen kann der interne Ausgleich mit einem zusätzlichen Überschuss an Punkten erreicht werden (s.a. Anhang).

- **Vermeidungsmaßnahmen**

- Es werden zahlreiche Bäume (insgesamt 134 Bäume) durch entsprechenden Festsetzungen im gesamten Plangebiet erhalten und zusätzlich 42 Einzelbäume neu angepflanzt.
- Die Gehölzbestände des Stiftsgeländes werden als Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt, als Grünfläche und auch mit der Festsetzung als Wald planungsrechtlich gesichert.
- Der Tilbecker Bach ist mit angrenzenden hochwertigen Strukturen von Bebauung frei zu halten. Dies wird über die „Fläche für die Wasserwirtschaft“ erreicht.
- Mit der Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ im östlichen Bereich des Plangebiets wird die Möglichkeit für eine weitere Siedlungsentwicklung vermieden.

- **Verminderungsmaßnahmen**

- Mit der Bebauung ist ein entsprechender Abstand zum Tilbecker Bach einzuhalten. Dies wird über entsprechende Abstände der Baugrenzen zum Fließgewässer eingehalten.
- Bei der Flächenversiegelung ist der § 51a LWG zu berücksichtigen.
- Auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (im Plan M 1 beschriftet) wird eine extensive Streuobstwiese angelegt. Hierbei werden die in der artenschutzrechtlichen Prüfung angegebenen Rahmenbedingungen eingehalten und durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.
- Weitere Anpflanzungen werden am Regenrückhaltebecken

und auch entlang des Tilbecker Baches vorgenommen, um den Anforderungen der artenschutzrechtlichen Prüfung nachzukommen. Diese Anpflanzungen werden ebenfalls durch textliche Festsetzungen gesichert.

### **11.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete und Gewerbebetriebe nicht hervorgerufen werden,
- Keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsintern ausgeglichen wird.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

### **11.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da mit der Änderung die planungsrechtliche Sicherung und langfristige Entwicklung der auf dem Stiftsgelände vorhandenen Nutzungen festgelegt werden soll, bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit denen das gleiche städtebauliche Ziel im Plangebiet mit geringeren ökologischen Auswirkungen entwickelt werden kann, bestehen nicht.

### **11.7 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. 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.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

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

## **11.8 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Havixbeck beabsichtigt die bauliche Entwicklung im Süden der Gemeinde auf dem bestehenden Gelände des Stifts Tilbeck zu sichern und eine Erweiterung zu ermöglichen. Dazu werden vorhandenen Gebäude, Grünlandflächen und Gehölzstrukturen größtenteils gesichert. Weitere Bauflächen, die für die Erweiterung notwendig werden, können durch entsprechende Ausweisungen ermöglicht werden.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter ist festzustellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da vorwiegend der Bestand gesichert wird. Bei den Flächen, bei denen eine bauliche Entwicklung zulässig ist, können jedoch durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter verhindert werden.

Mit der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Der Eingriff kann aber durch die Festsetzungen der bestehenden Grünstrukturen, durch den Erhalt vieler Einzelbäume und durch die Ausweisung weiterer Grünflächen und Flächen zur Anpflanzung komplett innerhalb des Bebauungsplans kompensiert werden. Zusätzlich wird die Grundflächenzahl in einigen Bereichen gesenkt, so dass hier weniger Fläche versiegelt werden darf.

Für das Plangebiet wurde eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass verschiedene Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, gutachterliche Begleitung bei Abrissarbeiten, Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstweisse, Anpflanzung verschiedener Gehölze an bestimmten Stellen im Plangebiet, Empfehlung einer speziellen Außenbeleuchtung mit niedrigem UV-Anteil) mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
für die Gemeinde Havixbeck  
Coesfeld, im September 2013

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

**ANHANG**

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen\* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

\* LANUV: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, 2002

**Tab. 1: Ausgangszustand im Plangebiet (BP 1. + 2. Änderung)**

Code	Beschreibung	Fläche (qm)	Bewertungsparameter		Gesamtwert	Einzelflächenwert
			Wertfaktor	Korrekturfaktor		
Sondergebiet (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung 0,60%)		180.430,00				213.726,00
1.1	Versiegelte Fläche	108.258,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.3	Zier- und Nutzgarten teilw. Strukturreich, inkl. als zu erhalten festgesetzter Bäume*	71.242,00	2,00	1,50	3,00	213.726,00
8.1	überlagernde Fläche für Anpflanzung aus 2. Änderung**	930,00	6,00	0,90	5,40	5.022,00
Grünfläche		25.640,00				171.960,00
6.6	Erhalt Gehölzstruktur im Südwesten	6.040,00	9,00	1,00	9,00	54.360,00
8.1	Anpflanzung Pflanzgebot 1: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	13.110,00	6,00	1,00	6,00	78.660,00
8.2	Anpflanzung Pflanzgebot 2: Baumgruppen	3.500,00	6,00	1,00	6,00	21.000,00
4.2	Grünfläche Zweckbindung Friedhof, inkl. als zu erhalten festgesetzter Bäume*	2.990,00	4,00	1,50	6,00	17.940,00
Fläche für die Landwirtschaft und Wald		135.370,00				337.470,00
3.1	Acker	121.410,00	2,00	1,00	2,00	242.820,00
7.2/ 8.2	davon überlagernd "Fläche für die Wasserwirtschaft", inkl. als zu erhalten festgesetzter Bäume und Ausgleichsmaßnahme aus 2. Änderung**	3.070,00	6,00	1,00	6,00	18.420,00
6.4	Teilweise nicht nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	10.890,00	7,00	1,00	7,00	76.230,00
Sonstige Festsetzungen		9.100,00				63.700,00
7.2	Wasserfläche	3.860,00	7,00	1,00	7,00	27.020,00
7.2	Fläche für die Wasserwirtschaft	5.240,00	7,00	1,00	7,00	36.680,00
Biotopbestand im Bereich der Gärtnerei (nicht Teil des BP 1. +2. Änderung)		11.810,00				39.150,00
1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude	960,00	0,00	1,00	0,00	0,00
1.1	Versiegelte Flächen, Hoffläche, Stellplätze usw.	1.500,00	0,00	1,00	0,00	0,00
3.1	Acker	3.150,00	2,00	1,00	2,00	6.300,00
4.4	Grünland intensiv	2.110,00	2,00	1,00	2,00	4.220,00
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	3.150,00	7,00	1,00	7,00	22.050,00
7.2	Wasserfläche	230,00	7,00	1,00	7,00	1.610,00
7.2	Fläche für die Wasserwirtschaft	710,00	7,00	1,00	7,00	4.970,00
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>362.350,00</b>				<b>826.006,00</b>

\* Aufwertung aufgrund der Gehölzstrukturen

\*\* Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme aus der 2. Änderung: "Maßnahme 3 Uferstrandstreifen mit Kopfbaumweiden"

**Bebauungsplan**  
**„Stift Tilbeck“**  
Gemeinde Havixbeck

**Tab. 2: Zielzustand der Planung**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter			Gesamtwert	Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrektur- faktor		
Sondergebiet (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung 0,60%)		170.140,00				224.168,00
1.1	Versiegelte Fläche	102.084,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.3	Zier- und Nutzgarten teilw. strukturreich, inkl. als zu erhalten festgesetzter Bäume*	64.056,00	2,00	1,50	3,00	192.168,00
8.2	Überlagerung Gehölzerhalt im Süden	2.200,00	8,00	1,00	8,00	17.600,00
8.2	Überlagerung Gehölzerhalt nördlich des Friedhofes	1.800,00	8,00	1,00	8,00	14.400,00
Sondergebiet (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung 0,80%)		68.740,00				41.244,00
1.1	Versiegelte Fläche	54.992,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.3	Zier- und Nutzgarten teilw. Strukturreich, inkl. als zu erhalten festgesetzter Bäume	13.748,00	2,00	1,50	3,00	41.244,00
Private Grünfläche		40.230,00				213.160,00
8.1	Erhalt Hecken, Gebüsche, Feldgehölze im Südwesten	2.750,00	7,00	1,00	7,00	19.250,00
8.1	Anpflanzung Pflanzgebot P1 im Osten: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	3.070,00	6,00	1,00	6,00	18.420,00
8.1	Anpflanzung Pflanzgebot P2 im Südosten: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	2.150,00	6,00	1,00	6,00	12.900,00
4.2	Anpflanzung Pflanzgebot P3 im Süden: Strukturreiche Gartenstruktur (Schutz- und Trenngrün)	5.250,00	3,00	1,00	3,00	15.750,00
3.6/ 4.4	Grünfläche Zweckbindung Sport und Freizeit im Norden inkl. der als zu erhalten festgesetzte Obstbaumreihe*	12.050,00	5,00	1,00	5,00	60.250,00
3.6/ 4.4	Grünfläche Zweckbindung Parkplatz, inkl. als zu erhalten festgesetzte Obstbaumreihe*	3.170,00	5,00	1,00	5,00	15.850,00
4.2	Grünfläche Zweckbindung Friedhof und Parkanlage, inkl. als zu erhalten festgesetzter Bäume**	11.790,00	4,00	1,50	6,00	70.740,00
Fläche für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB		19.070,00				49.490,00
3.6	Fläche für Maßnahmen M 1 im Südosten: extensiv bewirtschaftete Obstbaumwiese	12.000,00	7,00	1,00	7,00	84.000,00
3.3	extensives Grünland	7.070,00	7,00	1,00	7,00	49.490,00
Fläche für die Landwirtschaft		13.460,00				26.920,00
3.1	Acker	13.460,00	2,00	1,00	2,00	26.920,00
Sonstige Festsetzungen		14.050,00				60.340,00
7.2	Wasserfläche	3.080,00	7,00	1,00	7,00	21.560,00
7.2	Fläche für die Wasserwirtschaft	7.680,00	7,00	1,00	7,00	53.760,00
	Fläche für Ver- und Entsorgung (RRB)***	3.290,00	2,00	1,00	2,00	6.580,00
Wald		36.650,00				329.850,00
6.6	Waldfläche, Erhalt der vorhandenen Strukturen	36.650,00	9,00	1,00	9,00	329.850,00
<b>Summe Planung G2</b>		<b>362.340,00</b>				<b>945.172,00</b>

- \* Mischwert zwischen "Obstwiese jung" und "Intensivrasen" aufgrund der Gehölzstrukturen
- \*\* Aufwertung aufgrund der Gehölzstrukturen
- \*\*\* Trockenbecken gelten als in sich ausgeglichen, daher hier Annahme des Grundwertes für Acker

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz:	Planung (G2) - Bestand (G1)	945.172,00	-826.006,00	=	119.166,00
----------------------	-----------------------------	------------	-------------	---	------------

Mit Realisierung der Planung entsteht eine Biotopwertdifferenz von rund

119.170,00 Biotopwertpunkten.