



***BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF***

116. Änderung des Flächennutzungsplans

im Bereich Bebauungsplan Nr. 234-4 „Hoher Weg“ Teilbereich 1, 4.
Änderung, Stadtteil Epe

Verfahrensstand:

§ 3 Abs.2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB

Stand:

Mai 2025

Wirksamkeit:

Fachdienst Stadtplanung der Stadt Gronau

Inhalt

1. Plangebiet	4
2. Planungsanlass / Planverfahren.....	4
3. Planungsvorgaben	5
3.1. Regionalplan Münsterland.....	5
3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.....	5
3.3. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen	7
3.4. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.....	7
4. Städtebauliche Kenndaten des Flächennutzungsplans.....	8
5. Auswirkungen auf der Planung	9
5.1. Belange des Umweltschutzes	9
5.1.1. Immissionen und Emissionen	9
5.2. Ökologische Belange / Umweltbericht	9
5.3. Artenschutz	12
5.4. Klimaschutz.....	14
5.5. Waldumwandlung	15
5.6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
5.8. Altlasten	19
5.9. Verkehrliche Erschließung.....	19
5.10. Ver- und Entsorgung.....	19
5.11. Entwässerung.....	19
5.12. Denkmalschutz	20
5.13. Kampfmittel.....	20
5.14. Bodenordnung	20
5.15. Kosten und Finanzierung	20
6. Verfahrensvermerk	21

Abbildungsverzeichnis (Abb.)

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 234, 4. Änderung.....	4
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland.....	5
Abb. 3: Darstellung des wirksamen FNP	6
Abb. 4: Darstellung der geplanten Änderung des FNP	6
Abb. 5: Luftbild des Geltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche.....	7
Abb. 6: Starkregenhinweiskarte seltenes und extremes Regenereignis.....	8
Abb. 7: Lage der Aufforstungsfläche im Raum.....	15
Abb. 8: Aufforstung auf dem Flurstück Gemarkung Estern, Flur 1, Flurstück 45 (tlw.).....	16
Abb. 9: Biotoptypenkartierung	16
Abb. 10: Ausgleichsfläche	18
Abb. 11: Schattenwurf Simulation, 21. Februar, 16:00 Uhr.....	19

Tabellenverzeichnis (Tab.)

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten	8
Tab. 2: Untersuchte Immissionsorte mit Angabe der jeweiligen Orientierungswerte gemäß [DIN 18005 Bbl. 1] sowie den ermittelten Beurteilungspegeln für die Tages- und Nachtzeit.....	9
Tab. 3: Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	11
Tab. 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	17
Tab. 5: Empfohlene Besonnungsdauer gem. DIN EN 17037	18

Anlagen zur Begründung

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Artenschutzprüfung Stufe I (BUNT 2023)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Artenschutzprüfung Stufe II (BUNT 2024)
- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Hofer & Pautz 2025)
- Immissionsschutz-Gutachten (Normec uppenkamp, 2025)

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird im Norden durch eine Wohnbebauung Am Buddenbrook und im Westen durch die dortigen gewerblichen Betriebe Am Königsweg. Im Osten und Süden angrenzend befindet sich das Sanitätsmateriallager der Bundeswehr. Das Gebiet umfasst ausschließlich das rot umrandete Teilstück des Flurstücks 407 in der Flur 46, Gemarkung Epe (s. Abb. 2).



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 234, 4. Änderung (ohne Maßstab)

2. Planungsanlass / Planverfahren

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 234 „Hoher Weg“ (4. Änderung), Stadtteil Epe gefasst. Ziel der Planung ist die Umwandlung von der im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Waldfläche in ein Gewerbegebiet, um Erweiterungsmöglichkeiten für die an der Straße Am Königsweg ansässigen Gewerbebetriebe zu schaffen.

Der Bauleitplan wird gemäß § 2 BauGB geändert. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht angewendet werden, da durch die Inanspruchnahme der bisherigen Ausgleichsfläche und der damit verbundenen Waldumwandlung mit einer Berührung der Belange des Umwelt- und Artenschutz zu rechnen ist. Aus diesem Grund erfolgt auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan Münsterland

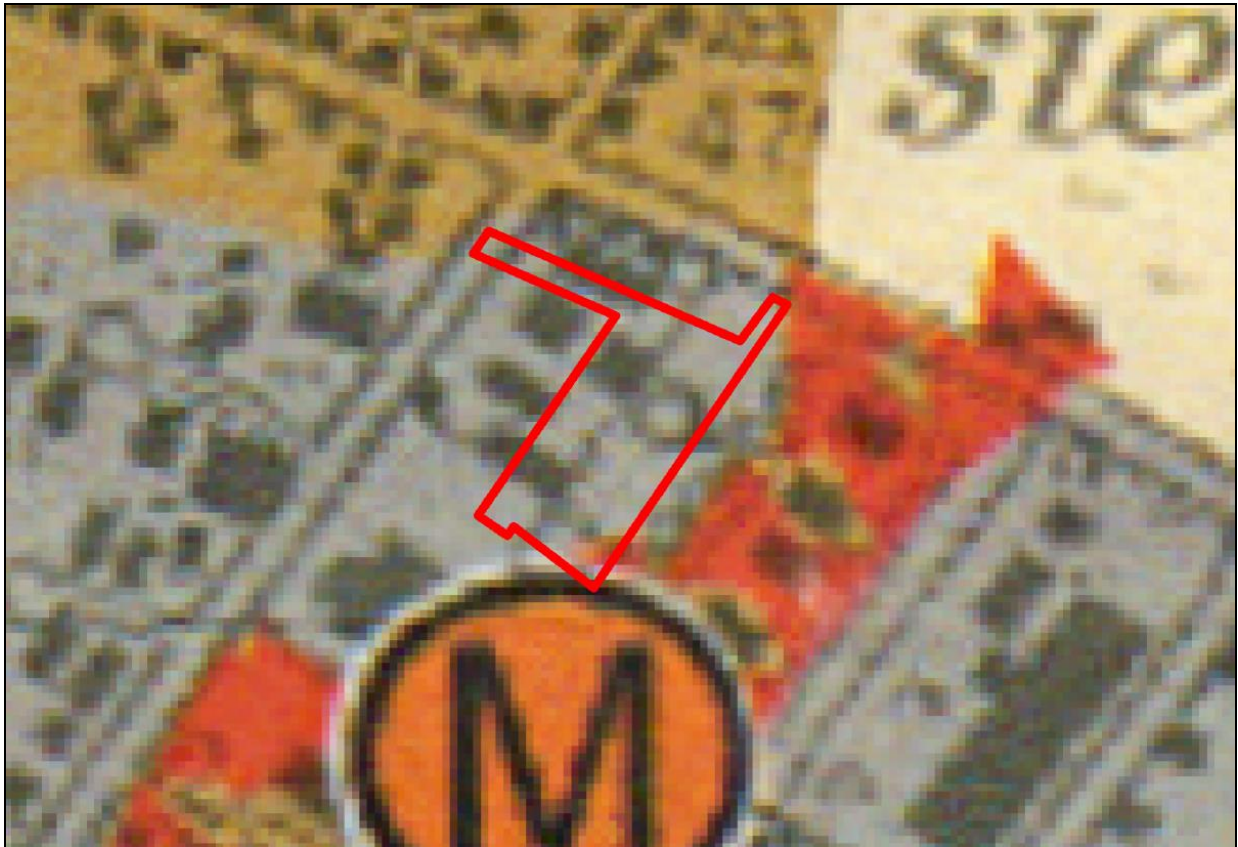


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)

Im Regionalplan Münsterland ist der Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt. Hieran grenzt in östlicher Richtung ein Bereich mit sonstiger Zweckbindung. In diesem Fall für eine militärische Nutzung gekennzeichnet mit dem Großbuchstaben M, an.

Insoweit entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplans.

Auch der Landesentwicklungsplan NRW enthält keine, der Planung entgegenstehenden Vorgaben.

3.2. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der im Jahr 1978 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt das Plangebiet zum größten Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Das Teilstück auf Höhe der bestehenden Betriebe wird hingegen als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Für die geplante Schaffung betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten soll der Flächennutzungsplan, wie bereits erwähnt, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf soll zukünftig als gewerbliche Baufläche genutzt werden. Der nicht in Anspruch genommene Anteil der bestehenden Waldfläche wird darüber hinaus als solche dargestellt (s. Abb. 5).

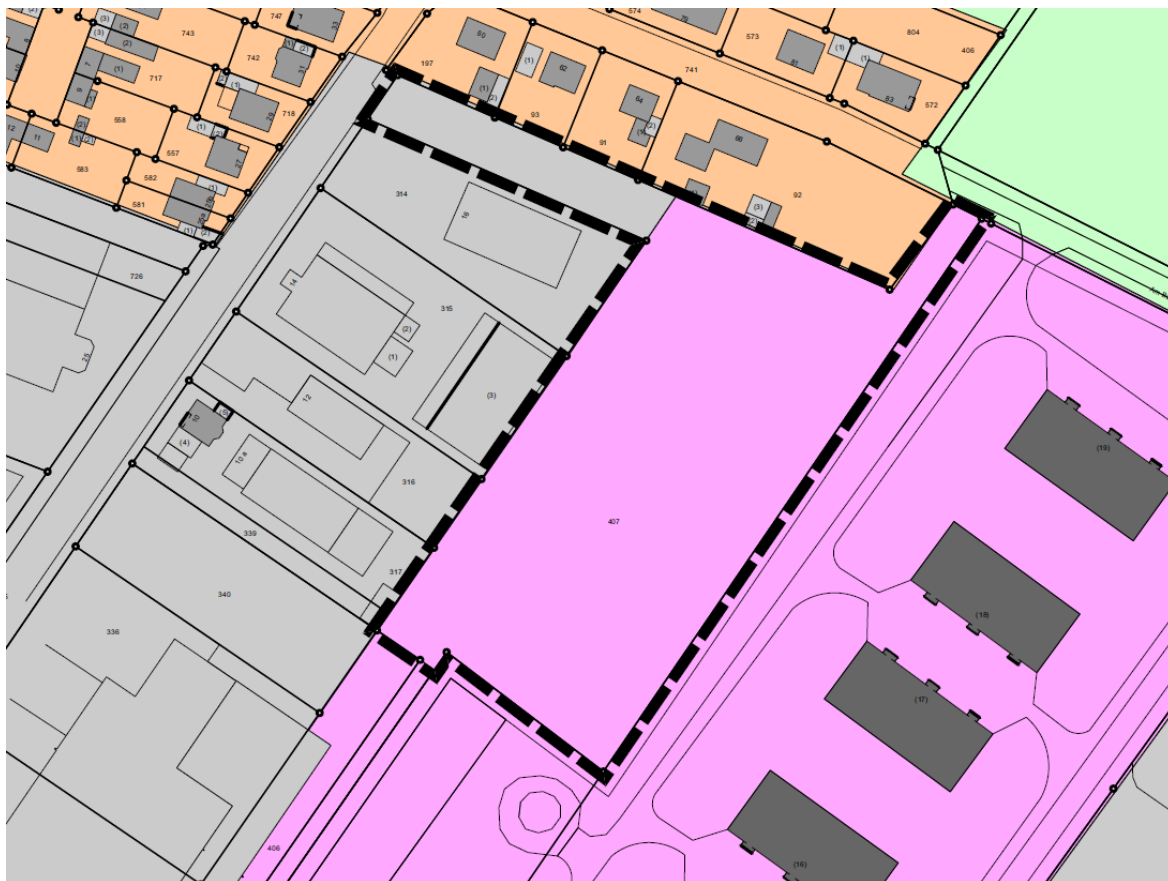


Abb. 3: Darstellung des wirksamen FNP (ohne Maßstab)



Abb. 4: Darstellung der geplanten Änderung des FNP (ohne Maßstab)

3.3. Bisherige Flächennutzung / Angrenzende Nutzungen

Beim Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, handelt es sich, wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, um ein Teilstück des Flurstücks Nr. 407 in der Flur 46, Gemarkung Epe. Die Fläche wird aktuell durch Bäume und Gehölze dominiert. Im Norden befindet sich Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich liegen gewerblich genutzte Flächen. Im Osten und Süden schließt das Bundeswehr Sanitätsmateriallager der Stadt Gronau an.



Abb. 5: Luftbild des Geltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche (2018/2020, ohne Maßstab)

3.4. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Hochwasserereignisse haben in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet und auch zukünftig ist vor dem Hintergrund des Klimawandels und zunehmender Extremwetterereignisse mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen. Als Reaktion auf diese Entwicklung hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Daher sind neben den übergeordneten Planungszielen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu prüfen und entsprechend in der Planung zu berücksichtigen. Nach Prüfung der Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird Folgendes festgehalten:

Nach dem Kommunensteckbrief Gronau (Westf.), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, befindet sich das Plangebiet

außerhalb des Einflussgebietes von Risikogewässern. Die Dinkel als nächstgelegenes Risikogewässer, zusammen mit ihrem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, liegt ca. 1,1 km östlich des Plangebietes.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos hat ergeben, dass das Plangebiet nicht von einem Hochwasserrisiko (HQhäufig, HQ100, HQextrem) betroffen ist. Auch die Hochwassergefahrenkarte zeigt für das Plangebiet keine Betroffenheit.

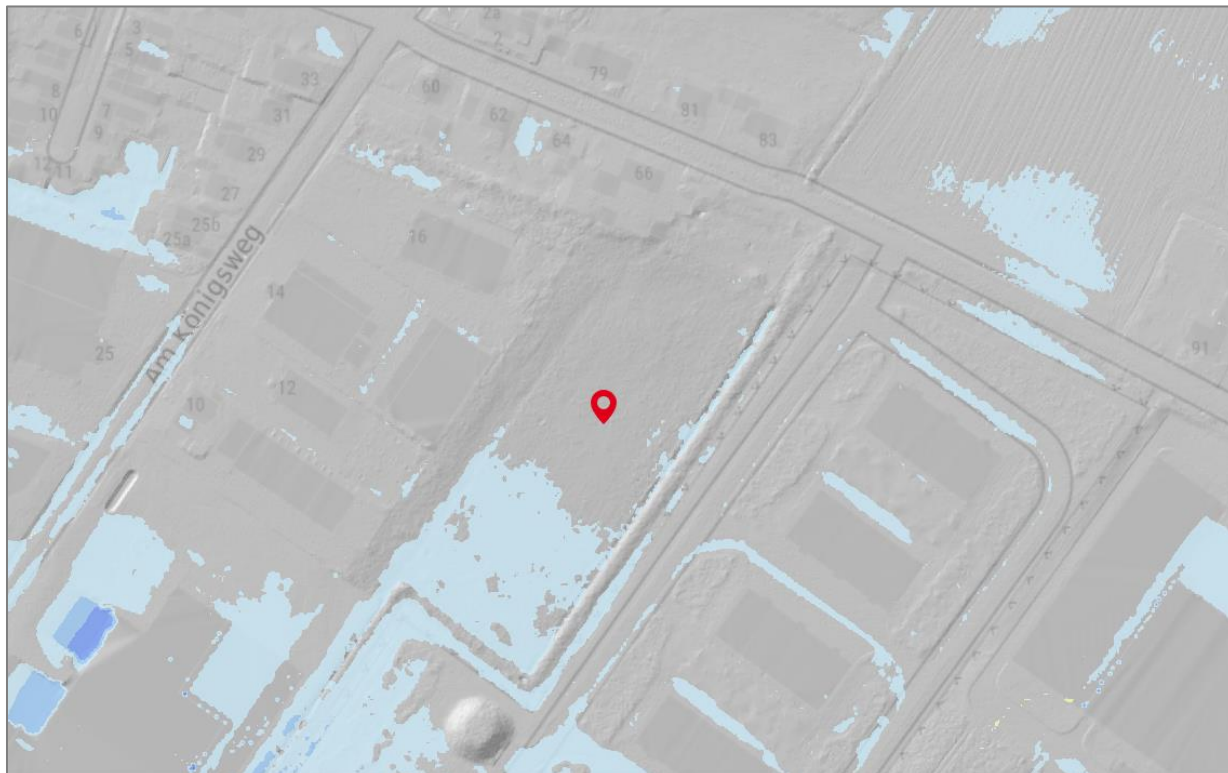


Abb. 6: Starkregenhinweiskarte seltenes und extremes Regenereignis (Quelle: Geoportal.de, 2023)

Die Starkregenhinweiskarte des Landes NRW weist für den Geltungsbereich im Falle von seltenen und extremen Starkregenereignissen Überflutungshöhen zwischen 0,1 m und bis zu 0,45 m aus (s. Abb. 7). Besonders betroffen ist der südwestliche Teil des Geltungsbereiches.

4. Städtebauliche Kenndaten des Flächennutzungsplans

Ausweisung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gewerbliche Bauflächen – G	9.999,0	74,4
Wald	3.446,2	25,6
insgesamt	13.445,2	100,0

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

5. Auswirkungen auf der Planung

5.1. Belange des Umweltschutzes

5.1.1. Immissionen und Emissionen

Um zu gewährleisten, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes mit der vorhandenen Wohnnutzung an der Straße Am Buddenbrook verträglich ist, wurde im Mai 2025 durch das Büro Normec uppenkamp GmbH aus Ahaus ein Immissionsschutz-Gutachten erarbeitet.

Hieraus geht hervor, dass zum Schutz vor unzulässigen Lärmeinwirkungen durch die als Gewerbegebiet auszuweisende Fläche des Geltungsbereiches auf die nördlich zum Plangebiet befindlichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Straße Am Buddenbrook, das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) auszuweisen ist. Dieses ist durch eine zur Nachtzeit reduzierte Nutzung gekennzeichnet, die allgemeine wohngebietsverträglich ist. Die dabei einzuhaltenden Lärmimmissionsgrenzen sind aus Tabelle 1 ersichtlich.

Immissionsort IP-Nr./Bezeichnung, Fassade, Geschoss	OW_T in dB(A)	L_{r,T} in dB (A)	OW_N in dB(A)	L_{r,N} in dB(A)
IP01/Am Buddenbrook 64, SF, 1.OG	55	47	40	30
IP02/Am Buddenbrook 66, SF, 1.OG	55	53	40	36
IP03/Am Königswerg 16, OF, EG	65	55	50	40

Tab. 2: Untersuchte Immissionsorte mit Angabe der jeweiligen Orientierungswerte gemäß [DIN 18005 Bbl. 1] sowie den ermittelten Beurteilungspegeln für die Tages- und Nachtzeit (Quelle: Normec uppenkamp GmbH, 2025)

Der Geräuschemissionsschutz für die schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebietsumfeldes ist hinsichtlich eines sich auf der untersuchten Gewerbefläche (GEe) ansiedelnden Betriebes, insbesondere mit Blick auf die standörtliche Vorbelastung, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detailliert zu prüfen. Dabei können gesonderte Maßnahmen bzw. Auflage des Schallschutzes für den Betrieb notwendig werden.

5.2. Ökologische Belange / Umweltbericht

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 7 und 1a BauGB im Zuge einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht zum Entwurf der FNP-Änderung wurde vom Büro Hofer & Pautz GbR erarbeitet und ist als Anlage gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Aus der Umweltprüfung ergibt sich hinsichtlich der Betroffenheit der Schutzgüter folgende Einschätzung:

Schutzgut	Beurteilung der Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch den Bau und Anlagenbetrieb.	0
Pflanzen, Biototypen, Fauna	Im geplanten Eingriffsbereich kommt es zum Verlust des gesamten Gehölzbestandes bestehend aus Wald, Randgehölzen sowie Solitäreiche und somit zum gesamten Verlust aller Biotopwertpunkte. Zudem besitzt der geplante Gewerbebeerweiterungsbereich in seiner aktuellen Form als Waldfläche eine Funktion als Brut-habitat für nicht planungsrelevante Vogelarten und grundsätzlich eine Funktion als Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse oder auch für Kleinsäuger. Das Randgehölz von Süden bis Osten besitzt das Potenzial zur Leitlinie für Fledermäuse. Die genannten Funktionen werden mit der Baumaßnahme beeinträchtigt bzw. gehen Diese verloren. Bruthabitate von planungsrelevanten Arten und Fledermaus-quartiere sind von der Maßnahme allerdings nicht betroffen bzw. konnten diese nicht nachgewiesen werden. Potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sollten jedoch kurz vor Beginn der Rodungen erneut auf Individuen geprüft werden.	+
Fläche	Die Ausweisung des Gewerbegebiets führt zu einer Neuversiegelung von Flächen im gesamten Eingriffsraum.	+
Boden	Überbauung und Versiegelung führen zur Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen des Bodens, wie z. B. Filter-, Abbau- und Pufferfunktion für eingetragene Stoffe sowie als Vegetationsstandort. Die natürliche Bodenfunktion geht somit im Eingriffsraum in Gänze verloren.	+
Wasser	Die Ausweisung des Gewerbegebiets führt zu einer Neuversiegelung von Flächen. Dadurch werden der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung höchstens im geringen Maße beeinträchtigt.	0
Luft und Klima	Möglicher Schadstoffeintrag (v.a. während der Bauphase). Durch die Rodungen des Waldes, der Randgehölze und der Solitäreiche gehen alle klimatisch positiven Wirkungen des Waldes auf Luft und Klima verloren.	0

Landschaft	Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, allerdings fügt sich das Vorhaben in das bestehende Landschaftsbild des Gewerbegebietes ein.	o
Kultur- und Sachgüter	Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind aufgrund der Nichtbetroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht zu erwarten.	-
Wechselwirkungen	Vereinzelte Wechselwirkungen sind nicht auszuschließen. Allersind sind komplexere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.	o

Tab. 3: Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Quelle: Hofer & Pautz GbR, 2025)

Im Zuge der Implikationen durch die Planung werden die im folgenden aufgelisteten Maßnahmen als notwendig erachtet, um etwaige negative Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu vermeiden, oder wo dies nicht möglich ist, so gering wie möglich zu halten. Da es sich beim Flächennutzungsplan um eine übergeordnete Planungsebene handelt, in der keine konkreten Festsetzungen getroffen werden, werden die Maßnahmen im Bebauungsplan konkret in Planungsrecht umgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden unter Kapitel 7.3 zusammen mit den Ergebnissen aus der Artenschutzprüfung aufgeführt.

Mensch:

Die Festsetzung hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem Gutachten des Büros Normec uppenkamp GmbH. Entsprechend wurden Grenzen für die zulässige Lärmimmission hinsichtlich der angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzung entlang der Straße Am Buddenbrook definiert und in die Festsetzungen unter Punkt 7.0 des Bebauungsplans übernommen.

Pflanzen und Biotoptypen:

Zum Schutz der verbleibenden Vegetation wird die verbleibende Gehölzfläche als Waldfläche dargestellt.

Fläche, Boden, Wasser:

Der Bereich nördlich des Eingriffsraums wurde wie aufgeführt bereits innerhalb des Änderungsentwurfes zum Flächennutzungsplan als Waldfläche und damit als nicht überbaubare Fläche dargestellt, um hier weitere Eingriffe in die Fläche, den Boden oder den Anteil der versickerungsfähigen Fläche zu vermeiden.

Zudem hat die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem über das bestehende Betriebsgelände der Firma Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH zu erfolgen. Dies wird über die textlichen Festsetzungen des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan umgesetzt.

Im Bebauungsplan wird auf die Vermeidung von Schadstoffeinträgen beim Baubetrieb in Boden und Grundwasser durch geordnete Baustellenführung und sachgemäße Lagerung hingewiesen.

Luft und Klima:

Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bereich nördlich des Eingriffsraums wurde bereits innerhalb des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt.

Im Umweltbericht wird die Festsetzung des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf dem Dach, welche mindestens 30 % der Bruttodachfläche bedecken müssen, vorgeschlagen. Diesem Punkt wird ebenfalls durch Festsetzungen im Bebauungsplan entsprochen werden.

Landschaft:

Es sind nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Die konkrete Festsetzung erfolgt auch hier im Bebauungsplan. Nichtsdestotrotz wird der verbleibende Gehölzbestand, wie bereits erwähnt, auch im Flächennutzungsplan zukünftig als Waldfläche dargestellt.

Die oben genannten Maßnahmen müssen anhand von Festlegungen im Bebauungsplan umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung zu konkretisierender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter gemildert bzw. ausgeglichen.

5.3. Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere der geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Vogelnester, Baumhöhlen für Höhlenbrüter und Fledermäuse, Fledermausunterkünfte auf Dachböden, in Mauerritzen oder Jalousienkästen) zu beschädigen oder zu zerstören. Von Fledermäusen und anderen Tierarten dauerhaft genutzte Quartiere (z.B. Baumhöhlen, Schwalben- und Mauerseglernester) sind dementsprechend unabhängig von zeitweiliger Nichtbelegung ganzjährig geschützt und dürfen nicht zerstört werden.

Zur genaueren Betrachtung des Gebietes wurde das Büro BUNT mit der Durchführung einer Artenschutzprüfung und nach Sichtung der Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung mit einer vertiefenden Betrachtung beauftragt. Hierbei wurde unter anderem das Vorkommen planungsrelevanter und geschützter Tierarten im Gebiet untersucht. Zur Vermeidung möglicher Konflikte hinsichtlich geschützter Arten wurden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

5.3.1. Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Brutvögeln:

Arbeiten während der Vogelbrutzeit können zur Folge haben, dass Gelege zerstört oder Jungvögel verletzt oder getötet werden. Ebenso können Störungen zu verringertem oder ausbleibendem Bruterfolg führen.

Zur Konfliktvermeidung sind Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum 01.10.-31.01. durchzuführen. Anzumerken ist, dass Rodungsarbeiten nicht, wie es sonst die Regel ist, auch noch im Februar durchgeführt werden dürfen, da die Saatkrähe meist bereits ab Februar an den Brutplätzen ist und mit dem Nestbau beginnt (Südbeck et al. 2005).

Notwendig ist es zudem, dass das Baufeld bis spätestens zum 15. März (Beginn der Brutzeit) komplett geräumt und fortan weitestgehend vegetationslos gehalten wird. Hierdurch wird vermieden, dass etwa durch Stubbenhaufen, Totholzstrukturen oder Hochstauden attraktive Strukturen zum Brüten für Singvögel bereitstehen und in der Folge Konflikte auftreten können.

Die Untersuchung der Schlafplätze für die im Gebiet vorhandenen Dohlen ergab, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig sind.

Unabhängig davon wird empfohlen, dass die Planungen so durchgeführt werden, dass bei deren Umsetzung die Möglichkeit besteht, dass der verbleibende Waldbereich weiterhin als Schlafplatz fungieren kann. Hierzu sollten sowohl während der Baumaßnahme und/oder auch während der späteren betrieblichen Nutzung folgende Punkte zur Störungsvermeidung beachtet werden:

- kompletter Verzicht auf Bauarbeiten in den Dämmerungsphasen und nachts (sofern nicht der Nachweis erbracht wurde, dass die Art die Fläche als Schlafplatz aufgegeben wurde)
- Beruhigung (kein Betreten der Fläche) planerisch sicherstellen
- Wald dauerhaft von Lichtemissionen freihalten

Die Umsetzung der weiteren im folgenden Kapitel formulierten Maßnahmen bezüglich des Lichtmanagements für Fledermäuse ermöglichen es, dass angrenzende Waldbereiche der benachbarten militärischen Liegenschaft ggf. Schlafplatzfunktion übernehmen könnten.

Innerhalb des Berichts wurden ergänzende Angaben und eine Korrektur bezüglich des Brutvorkommens der Saatkrähe gemacht. Da 2024 kein Nest mehr vorgefunden wurde, besteht aktuell kein Artenschutzkonflikt mehr.

5.3.2. Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen

Entsprechend der Ausführungen des Fledermausberichtes wird zum Schutz der als lichtempfindlich geltenden Fledermäuse empfohlen, die Beleuchtung so gering wie möglich zu halten. Die in der ASP I aufgeführten Maßnahmen wurden im Zuge der ASP II konkretisiert:

- Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren
- möglichst niedrige Anbringung von Lichtquellen
- Verwendung voll abgeschirmter Lichtquellen, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen
- nur warmweiße Lampen verwenden (bis max. 3000 Kelvin); Natriumdampflampen oder LEDs ohne Blauanteil
- Verzicht auf Beleuchtung von Quartieren (Ersatz-Fledermauskästen, s.o.), da die meisten Fledermausarten an ihren Schlafstätten besonders lichtempfindlich reagieren und ein beleuchtetes Quartier meiden

Im Zuge der Artenschutzprüfung Stufe II wurden die Belange der Fledermäuse gemäß Stellungnahme des Kreis Borkens noch einmal vertiefend betrachtet, insbesondere in Hinblick auf

eine mögliche Quartiersfunktion der im nördlichen Untersuchungsgebiet vorgefundenen Spechthöhle.

Um Ersatzquartiere im Norden des Gebietes bereitzustellen, genauer innerhalb des zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbereichs, sind vor der Rodung Fledermauskästen anzubringen: zwei Holzbetonflachkästen und zwei Fledermausgroßraumhöhlen. Bei der Auswahl der Kästen ist darauf zu achten, dass diese selbstreinigend sind, um eine regelmäßige Reinigung / Wartung zu vermeiden. Die Kästen sind in etwa drei bis vier Metern Höhe anzubringen und ein freier Anflug zu gewährleisten. Es muss sichergestellt werden, dass keine Äste o.ä. vor den Kästen wachsen können. Zudem sind unterschiedliche Himmelsrichtungen auszuwählen, wobei eine Ausrichtung nach Norden vermieden werden sollte. Ebenfalls ist zu beachten, dass die Kästen nicht angeleuchtet werden. Die Auswahl der Hangplätze und die Anbringung der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

In Bezug auf mögliche Fledermausleitstrukturen führt das Büro BUNT in der Artenschutzprüfung I aus, dass die Flugwege am südlichen und östlichen Waldrand, einschließlich der Leitlinienstrukturen auf dem angrenzenden Militärgelände erhalten bleiben und daher auch während und nach der Bauphase weiter genutzt werden können. Eine Bepflanzung an der Ostseite des Geländes zur Optimierung der Leitlinienstruktur wird dort als wünschenswert, aber nicht zwingend notwendig beschrieben (vgl. ASP I BUNT, S. 9).

5.3.3. Zusammenfassung

Bezüglich der Vorkommen von Saatkrähe (Einzelbrutpaar) und Dohle (Schlafplatzvorkommen) wurde festgestellt, dass das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach Abs. 1 Nr. 3 nicht einschlägig ist, da entsprechend Abs. 5 Nr. 2 die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Auch für alle weiteren planungsrelevanten Vogelarten kann unter Berücksichtigung der bereits für Brutvögel formulierten Vermeidungsmaßnahme das vorhabenbedingte Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Arten aus weiteren Artengruppen werden vorhabenbedingt ebenfalls keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Für die vorkommenden Fledermausarten sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ebenfalls nicht einschlägig. Voraussetzung hierfür ist, dass bei der notwendigen Kontrolle der einzigen Spechthöhle auf der Vorhabenfläche vor der geplanten Waldrodung kein Fledermausbesatz festgestellt wird. Andernfalls wäre das Verletzen oder Töten von Individuen zu befürchten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Sollte Besatz vorhanden sein, ist in Absprache zwischen Fledermausexpertin und der UNB das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.4. Klimaschutz

Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch werden die Boden- und die Lufttemperaturen in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Angesichts der geringen Ausdehnung versiegelter Flächen und des auch nach Planrealisierung verbleibenden Anteils begrünter

Bereiche, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

5.5. Waldumwandlung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umwandlung einer Waldfläche in die Nutzungsart Gewerbegebiet verbunden. Insgesamt resultiert aus dieser Waldumwandlung im Plangebiet ein Ersatz- bzw. Erstaufforstungsgebot von etwa 20.000 m², das in Ermangelung von Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an anderer Stelle kompensiert wurde.



Abb. 7: Lage der Aufforstungsfläche im Raum (Quelle: Stiftung Westfälische Kulturlandschaft, 2022)

Die Erstaufforstung mit standortgerechten einheimischen Laubbaumarten erfolgte im Herbst 2023 auf der Fläche der Gemeinde Gescher, Gemarkung Estern, Flur 1, Flurstück 45 durch die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft. Hierfür wurde im Vorfeld ein entsprechender Vertrag zwischen der Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH und der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft geschlossen.

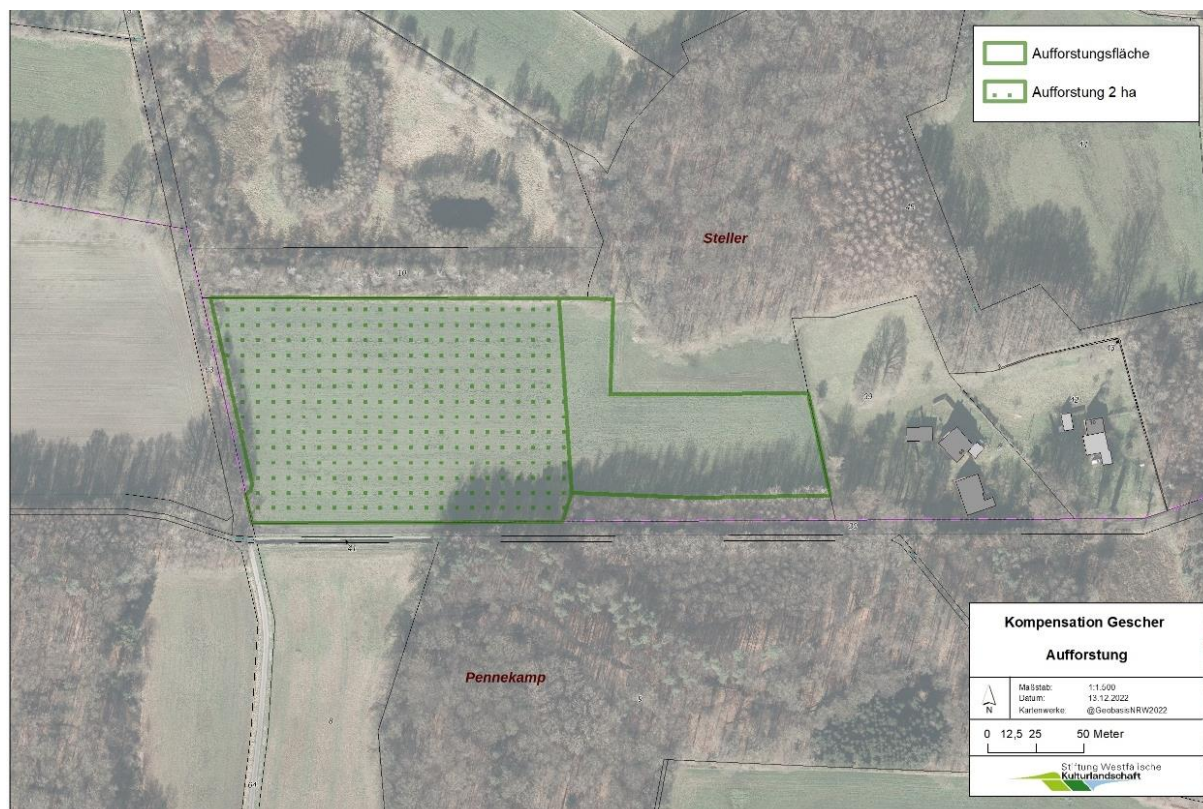


Abb. 8: Aufforstung auf dem Flurstück Gemarkung Estern, Flur 1, Flurstück 45 (tlw.) (Quelle: Stiftung Westfälische Kulturlandschaft, 2022)

5.6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung



Abb. 9: Biotoptypenkartierung (Quelle: Hofer & Pautz GbR, 2025)

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die als Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diene.

Code	Biotoptyp IST-Zustand	Fläche [m²]	Biotop- typen- wert (WP)	Summe Wert- faktor
6.4	Wald mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen $\geq 90 - 100 \%$	7.784	7	54.488
7.2	Gehölzstreifen / Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50 \%$	2.033	6	12.198
7.4	Einzelbaum lebensraumtypisch (BHD ≥ 50 cm, genauer 90 cm)	182	8	1.456
Gesamt		9.999		68.142

Code	Biotoptyp IST-Zustand	Fläche [m²]	Biotop- typen- wert (WP)	Summe Wert- faktor
1.1	Versiegelte Fläche und Gebäude ohne Dachbegrünung	9.999	0	0

Tab. 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Quelle: Hofer & Pautz GbR, 2025)

Ein Erhalt der Solitäreiche im Südwesten des Gebietes ist aufgrund des An- und Abfahrtsverkehrs sowie der begrenzten Rangiermöglichkeiten an dieser Stelle nicht möglich. Eine alternative Erschließung über die Straße Am Königsweg hätte die Abholzung weiterer Waldflächen zur Folge, zudem würde der Verkehr in unmittelbarer Nähe zu den Ruhebereichen der angrenzenden Wohnbebauung verlaufen. Auch die Erschließung über die Straße Am Buddenbrook wäre mit der Abholzung weiterer Waldflächen verbunden. Zudem verläuft dort eine Fahrradstraße. LKW-Verkehr auf diesem Abschnitt hätte ein erhöhtes Gefahrenpotential für alle am Verkehr teilnehmenden Personen zur Folge.

Daher ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **68.142 WP**. Dieses Defizit kann durch die aufgeforstete Fläche in Gescher, Gemarkung Estern, Flur 1, Flurstücke 45 (tlw.) ausgeglichen werden (s. Abb. 11). Die entsprechende Anzahl an Ökopunkten wurde beim Kreis Borken vorgemerkt. Die artenschutzrechtliche Abnahme erfolgt im Sommer 2025. Der endgültige Nachweis wird zum Satzungsbeschluss (Bebauungsplan) vorgelegt.



Abb. 10: Ausgleichsfläche (Quelle: Kreis Borken, 2023)

5.7. Verschattung

In der DIN EN 17037 sind Empfehlungen für die Besonnungsdauer an einem ausgewählten Datum zwischen dem 2. Februar und dem 21. März in Tabelle A.6 der DIN EN 17037 aufgeführt. Nach dieser Tabelle wird die in Tabelle 1 angegebenen Besonnungsdauer empfohlen.

Empfehlung für die Besonnungsdauer	Besonnungsdauer
Gering	1,5 h
Mittel	3,0 h
Hoch	4,0 h

Tab. 5: Empfohlene Besonnungsdauer gem. DIN EN 17037

Anhand einer Simulation konnte für die Wohnbebauung entlang der Straße am Buddenbrook nachgewiesen werden, dass durch Gebäude mit einer maximalen Höhe von 20m den Vorgaben aus der DIN entsprochen werden kann.

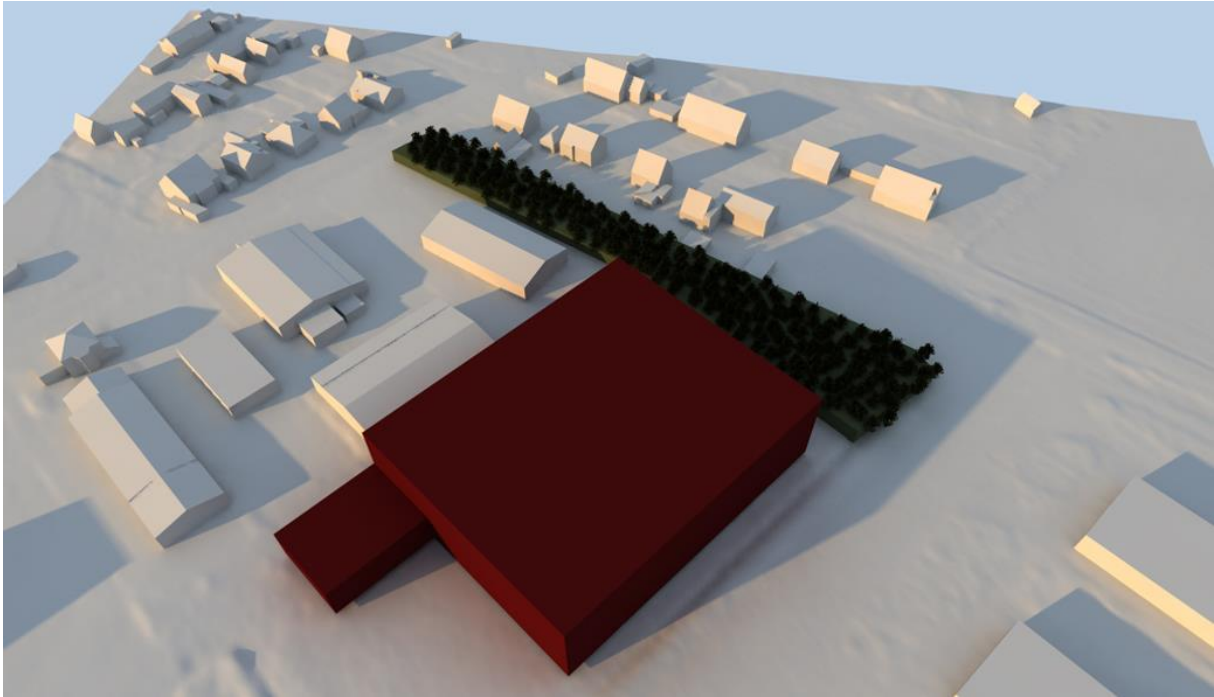


Abb. 11: Schattenwurf Simulation, 21. Februar, 16:00 Uhr (Quelle: Ingenieurbüro Johann Hoff, 2025)

5.8. Altlasten

Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und werden an dieser Stelle auch nicht vermutet. Ein Hinweis, der den Umgang mit Bodenverunreinigungen regelt, die ggf. erst im Zuge von Baumaßnahmen offenbar werden, wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.9. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks findet über das bestehende Betriebsgelände des Unternehmens Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH statt.

5.10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit **Elektrizität** kann durch die Stadtwerke Gronau sichergestellt werden. Die **Gas- und Wasserversorgung** soll ebenfalls durch die Stadtwerke erfolgen. Die Versorgung mit **Löschwasser** erfolgt über Hydranten, die bei der Erweiterung des öffentlichen Wassernetzes durch die Stadtwerke vorzusehen sind.

5.11. Entwässerung

Die Erweiterung des Gewerbegebiets ist über die Bestandanschlüsse des Firmensitzes der Firma Fastbolt Schraubengroßhandels GmbH im **Trennsystem** zu entwässern. Das anfallende **Schmutzwasser** ist ebenfalls über die Bestandsentwässerung des genannten Grundstückes zu entwässern sowie das anfallende **Niederschlagswasser**.

Da die zusätzliche Fläche nicht in dem ursprünglichen Einzugsgebiet als abflusswirksame Fläche vorgesehen war, würde die heute bestehende Hydraulik der öffentlichen Bestandskanalisation zusätzlich beansprucht und überlastet. Daher ist der Anschluss weiterer Flächen nur mit einer Kappung der Abflussspitzen durch ausreichende Retention (unter- oder oberirdischer Rückhalt) möglich, sodass für das **öffentliche Kanalnetz keine zusätzliche hydraulische Belastung** entsteht.

Die bestehenden und zu nutzenden Kanalanschlüsse geben die maßgebliche **Rückstau-ebene** vor. Dies und die flache Anschlusssituation sind bei der Planung der Grundstücks- und Gebäudehöhen sowie bei der Grundstücksentwässerung unbedingt zu beachten. Andernfalls kann es auf dem Grundstück zu einem Rückstau kommen. Bei befestigten Erschließungen über 800 m² Fläche ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Der Umgang mit Verbandsgräben (Gewässer) ist mit der unteren Wasserbehörde zu klären. Im Falle einer Gewässeraufgabe sind eventuelle Ableitungen von Niederschlagswasser ordnungsgemäß der Grundstücksentwässerung zuzuführen und im Sinne der oben benannten hydraulischen Dimensionierung von Retentionsräumen und der Aufstellung eines Überflutungsnachweises zu beachten.

Alle weiteren planerischen Ansätze und Details sind im Zuge eines Entwässerungsantrages mit dem Abwasserwerk zu klären.

5.12. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- und / oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.13. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bombenabwurfgebiets der Stadt Gronau. Sollte bei der Durchführung von Bauarbeiten dennoch der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

5.14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen aufgrund der Planaufstellung sind nicht erforderlich.

5.15. Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Gronau fallen keine Kosten im Zuge der Planänderung an.

6. Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Gronau (Westf.) am 00.00.2025 beschlossenen 116. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses vom 00.00.2025 sind Bestandteil der Begründung.

Gronau, im Mai 2025

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Elfering
Stadt Gronau (Westf.)
Fachdienst Stadtplanung