

**Umweltbericht zur Änderung
des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung
des B-Planes Nr. 3.12 „Haus Heidhorn“
der Stadt Drensteinfurt
mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan**

Entwurf

**brandenfels landscape + architecture
48167 Münster – Wolbeck**

Januar 2007

IMPRESSUM

Dieser Umweltbericht wurde erarbeitet durch:

brandenfels landscape + architecture

Herrenstraße 29

48167 Münster - Wolbeck

Telefon: 02506 – 580

FAX: 02506 - 7964

Web.: www.brandenfels.com

Mitarbeiter:

Dipl.-Geograph Matthias Ott

Dipl.-Landschaftsökologin Dorte Hegemann

Sebastian Schleithoff

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	2
2. Beschreibung der Planung.....	2
2.1 Lage und Standort.....	2
2.2 Ziele, Darstellungen und Festsetzungen.....	2
2.3 Beschreibung der Vorhabens.....	3
3. Ziele und Vorgaben zum Umweltschutz in Gesetzen und Raumordnungs- und Fachplänen.....	3
3.1 Fachgesetze.....	3
3.2 Fachpläne.....	4
3.3 Schutzgebiete.....	4
3.4 Stellungnahmen der Träger der Umweltbelange (TUB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	6
4. Schutzgutbetrachtung im Einwirkungsbereich des Vorhabens	7
4.1 Schutzgut Mensch.....	7
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
4.3 Schutzgut Boden	10
4.4 Schutzgut Wasser	11
4.5 Schutzgut Klima / Luft.....	11
4.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	12
4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
4.8 Übersicht und Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	12
4.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bzgl. des funktionalem Risikos.....	16
5. Prognose Nullvariante.....	16
6. Anderweitige Planungsalternativen.....	17
7. Zusammenfassung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	17
7.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	17
7.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	18
8. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	19
9. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	19
10 Externer Ausgleich.....	23
11. Kosten	24
12 Quellen.....	25

Kartenverzeichnis:

Karte 1: Übersichtskarte	(Maßstab 1 : 25.000)
Karte 2: Vorhandene Schutzgebiete	(Maßstab 1 : 2.500)
Karte 3: Bestandskarte	(Maßstab 1 : 1.250)
Karte 4: Zielplanung	(Maßstab 1 : 1.250)

1. Einleitung

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. d. F. vom 21. Juni 2005 die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 Bau GB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, die die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans beizufügen hat.

Im vorliegenden Verfahren soll der FNP der Stadt Drensteinfurt dahingehend geändert werden, dass im wirksamen FNP für den Bereich „Haus Heidhorn“ die als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Wald“ gekennzeichnete Flächen in „Gemeinbedarfsflächen, Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim“ geändert werden. Darüber hinaus soll das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Davert“ für den Geltungsbereich der Gemeinbedarfsfläche reduziert werden.

Parallel zum FNP-Änderungsverfahren soll der B-Plan Nr. 3.12 Haus Heidhorn aufgestellt werden. Ziel der Aufstellung des B-Planes ist die Realisierung des Neu- und Umbaus des Altenpflegeheimes Haus Heidhorn.

Der vorliegende Umweltbericht bündelt die beiden parallel laufenden, oben genannten, Verfahren. Gleichzeitig enthält er den Fachplan zur Behandlung und Bewältigung der Eingriffsproblematik. Die Angaben zur Wirkungsprognose und zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen stellen die Grundlage für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des integrierten Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) dar.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Lage und Standort

Der Bereich um Haus Heidhorn liegt auf der Grenze zwischen dem Stadtgebiet Münster im Norden und der Stadt Drensteinfurt / Ortsteil Rinkerode im Süden. Das Planänderungsgebiet liegt ausschließlich auf dem Stadtgebiet Drensteinfurt und hat eine Größe von rd. 5,5 ha.

Nordwestlich des Stadtteiles Rinkerode und westlich der Bundesstraße 54 „Westfalenstraße“ gelegen, wird das Planänderungsgebiet zu drei Seiten (Norden, Westen und Süden) durch das Vogelschutz-, FFH- und Naturschutzgebiet Davert begrenzt.

Es umfasst in der Gemarkung Rinkerode, Flur 2 das Flurstück 48 und in zwei Teilbereichen auch das Flurstück 83.

2.2 Ziele, Darstellungen und Festsetzungen

Die Planänderung soll den Neu- und Umbau des Altenpflegeheimes Haus Heidhorn ermöglichen. Vorgesehen ist grundsätzlich der Erhalt des Altenpflegeheimes im Neubau sowie als Option eine Weiternutzung des bestehenden Gebäudes in ähnlicher Nutzung.

Dazu werden im bestehenden Flächennutzungsplan für den Bereich Haus Heidhorn die Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Wald“ in „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Alten und Pflegeheim“ geändert.

2.3 Beschreibung der Vorhabens

Das bestehende Altenpflegeheim Haus Heidhorn wird durch einen Neubau westlich des bestehenden Gebäudes ergänzt werden. Dazu wird ein bestehendes Haus (Pastorenhaus) sowie die gegenüberliegende Garage mit Stellplätzen abgerissen. Zusammen mit dem bestehenden Altenpflegeheim wird die maximale zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nicht 2.600 m² überschreiten, dies entspricht einer GRZ von rd. 0,16 bezogen auf die gesamte Fläche für den vorgesehenen Gemeinbedarf. Die Gebäudehöhe des Neubaus orientiert sich an die Gebäudehöhe des Bestandes.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Haupteinfahrungsstraße Bundesstraße 54 (B 54) „Westfalenstraße“, welche leistungsfähig ausgebaut ist. Die notwendige Anzahl von Stellplätzen wird errichtet.

3. Ziele und Vorgaben zum Umweltschutz in Gesetzen und Raumordnungs- und Fachplänen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden.

3.1 Fachgesetze

BauGB i. d. Fass. v. 21. Juni 2005

Die Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. BBodSchG und §§ 1ff. LBodSchG ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden. Unter Kapitel 4.3 werden hierzu Ausführungen gemacht.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit den §§ 18 und 21 Abs.1 BNatSchG abzuarbeiten. Die Vermeidung und der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Entsprechend sind Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs darzustellen.

Die Zusammenfassung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter Kapitel 7. Eine quantifizierende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im integrierten Landschaftspflegerischen Begleitplan als Fachbeitrag zum Umweltbericht in Kapitel 9 beigefügt.

WHG i. d. Fass. v. 25.06.2005 / LWG i. d. Fass. v. 25.06.1995

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fordert in §1a Abs.2 eine sparsame Verwendung des Wassers und die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts. In Verbindung mit § 51a bezieht sich dies auf das Niederschlagswasser bebauter Grundstücke, das vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Anforderungen des LWG können für Niederschlagswasser der nicht überbaubaren Bereiche der Grundstücke realisiert werden. Ausführungen hierzu werden unter Kapitel 4.4 gemacht.

3.2 Fachpläne

3.2.1 Landes-/Gebietsentwicklungsplan (GEP) (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER, 1999)

Der rechtsverbindliche GEP (1999) stellt den Bereich um Haus Heidhorn als Agrar- und Erholungsbereich dar. Gleichzeitig liegen die Flächen innerhalb eines Bereiches zum Schutz der Landschaft. An das Plangebiet angrenzend wird ein Bereich zum Schutz der Natur dargestellt, dabei handelt es sich um das Vogelschutz-, FFH- und Naturschutzgebiet „Davert“. Auf der anderen Straßenseite der B 54 wird ein Bereich zum Schutz der Gewässer dargestellt.

3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsverbindliche FNP der STADT DRENSTEINFURT (2006) stellt die Vorhabensflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Wald“ dar. Darüber hinaus liegt der Vorhabensbereich in dem dargestellten Landschaftsschutzgebiet „Davert“. Jenseits der B 54 wird eine Wasserschutzgebietszone III dargestellt.

Entlang der B 54 wird im FNP eine Gashochdruckleitung DN 300 mit einem Schutzstreifen von 3 m dargestellt.

Nördlich angrenzend stellt der FNP der STADT MÜNSTER (Stand 04.2004) den Bereich um Haus Heidhorn als „Flächen für den Gemeinbedarf“, welcher den „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Altenheim“ beherbergt, dar.

3.2.3 Landschaftsplan (LP) (KREIS WARENDORF, i.V.)

Der Landschaftsplan „Drensteinfurt - Rinkerode“ wird im Landschaftsplan-Verzeichnis des Bundesamt für Naturschutz mit Stand 04/2005 als „i.V.“, also als noch „in Vorbereitung“ oder „in Vergabeverfahren“ bezeichnet. Damit ist er noch nicht rechtskräftig.

Aussagen über Entwicklungsziele bestehen somit nicht. Festsetzungen bestehen ebenfalls nicht.

3.3 Schutzgebiete

3.3.1 Naturschutzgebiet Davert

Das Naturschutzgebiet Davert wurde mit Verordnung vom 23.10.2001 als Naturschutzgebiet (NSG) von der Bezirksregierung Münster unter Schutz gestellt. Das Naturschutzgebiet Davert ist nicht direkt durch das geplante Vorhaben betroffen, liegt jedoch angrenzend zum geplanten B-Plan-Bereich.

3.3.2 Vogelschutz- und Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Gebiet Davert

Die FFH-Gebietsmeldung erfolgte durch die Bezirksregierung Münster in der Tranche II im Oktober 2000 an das MUNLV des Landes NRW. Das FFH-Gebiet Davert trägt die Bezeichnung DE 4111-302.

Die Präambel weist darauf hin, dass das Gebiet durch die Bundesrepublik Deutschland als ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie

92/43/EWG) einschließlich der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409 EWG) der Europäischen Union benannt worden ist.

Die ordnungsbehördliche Verordnung vom 23.10.2001 nennt als Begründung und damit auch als Schutzziel: „Die Unterschutzstellung erfolgt zur Erhaltung, Förderung und Wiederherstellung der Lebensgemeinschaften und Lebensstätten landschaftsraumtypischer Tier- und Pflanzenarten in einem großen, zusammenhängenden und weitgehend unzerschnittenen, in weiten Teilen feuchten bis nassen Waldgebiet mit eingeschlossenen und angrenzenden Offenlandbiotopen.“

Das FFH-Gebiet ist in diesem Bereich mit dem Naturschutzgebiet identisch, und liegt damit auch angrenzend an das B-Plan-Gebiet Haus Heidhorn. Der Abstand zu den geplanten Neubaumaßnahmen vom FFH-Gebiet beträgt rd. 100 m.

Aufgrund der Lage der geplanten Baumaßnahmen wurde vorab eine FFH-Verträglichkeitsvoranfrage (BRANDENFELS 2006) durchgeführt. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsvoranfrage werden im Rahmen Umweltberichtes berücksichtigt bzw. auf die Ergebnisse verwiesen.

3.3.3 Landschaftsschutzgebiet Davert

Das Landschaftsschutzgebiet Davert umfasst den vollständigen Bereich der geplanten FNP-Änderung und des geplanten B-Planes Nr. 3.12 Haus Heidhorn der Stadt Drensteinfurt.

3.3.4 Landschaftsbestandteil (LB)

Im Bereich der Parkanlage von Haus Heidhorn befindet sich ein rd. 500 m² großer Parkteich mit holzverschalteten Ufern. Aufgrund seines Inventares von Schwertlilien, Rohrkolbenröhricht, Teichrosen und Laichkräutern erfolgte eine Einstufung gemäss § 20c BNatSchG.

Das Schutzziel gem. dem Biotopkataster (Objekt-Nr. BK-4111-048) des Kreises WAF lautet für den vorgeschlagenden Landschaftsbestandteil: „Erhaltung wertvoller Stillgewässer mit Röhricht- und Schwimmblattgesellschaften“.

Darüber hinaus befindet sich im Vorhabensgebiet eine Streuobstwiese, welche nach den Kriterien zur Beurteilung der Einstufung von Obstwiesen im Erlass des MUNLV (NRW) vom 01.12.2005 als „Streuobstwiese“ angesprochen werden muss. Danach handelt es sich bei der Streuobstwiese um ein gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil.

3.3.5 Wasserschutzgebiet Hohe Ward

Die Bundesstraße 54 (B 54) stellt die Grenze zum gegenüber liegenden Wasserschutzgebiet Davert dar.

3.4 Stellungnahmen der Träger der Umweltbelange (TUB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die im folgenden tabellarisch aufgeführten Stellungnahmen wurden aufgrund eines Schreibens der Stadt Drensteinfurt mit der Bitte um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben.

Bezeichnung Träger	Stellungnahme	Bemerkungen
Straßen NRW, Niederlassung Münster	Verkehrsverhältnisse zur B 54 müssen verbessert werden. Fordert eine Linksabbiegespur	Schreiben vom 20.12.06
Wehrbereichsverwaltung West	Keine Bedenken, aufgrund der Lage im militärischen Nachttiefflugsystem ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen zu rechnen	Schreiben vom 14.12.06
Stadtwerke Münster	Keine grundsätzlichen Bedenken, Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandene Leitung nicht gesichert werden.	Schreiben vom 13.12.06
Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Forstamt Warendorf	Grundsätzlich keine Bedenken, neben der Umdeklarierung der Waldflächen muss die Unterschreitung der Mindestabstände zum Wald (35 m) auf externen Flächen kompensiert werden.	Schreiben vom 20.12.06
Kreis Warendorf, Bauamt	Keine Anregungen oder Bedenken	Schreiben vom 22.12.06
Kreis Warendorf, Gesundheitsamt	Der Lärmschutz mit Lärmschutzmaßnahmen sollte verpflichtend aufgenommen werden	Schreiben vom 22.12.06
Kreis Warendorf, untere Landschaftsbehörde	Grundsätzlich keine Bedenken, Festgelegte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei Offenlegung des B-Planes festzusetzen.	Schreiben vom 22.12.06
Kreis Warendorf, untere Wasserbehörde	Die Niederschlagswasserbehandlung muss geklärt werden. Die Entwässerungstechnischen Anlagen sind im B-Plan auszuweisen. Bei Einleitung des Niederschlagswassers ist zum Nachweis der Gewässerträglichkeit eine Immissionsbetrachtung durchzuführen. Die geplante Beseitigung des Schmutzwassers ist zu beschreiben.	Schreiben vom 22.12.06
Kreis Warendorf, untere Bodenschutzbehörde	Belange des Bodenschutzes werden ausreichend berücksichtigt.	Schreiben vom 22.12.06
Kreis Warendorf, Brandschutzdienststelle	Gegen die Baumaßnahme bestehen bei Bereitstellung ausreichender Löschwassermittel keine Bedenken.	Schreiben vom 22.12.06
Bezirksregierung Münster	Es werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es wird eine Reduzierung der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche vorgeschlagen. Diese Teilflächen sollen als „private Grünflächen“ dargestellt werden.	Schreiben vom 19.12.06

Bezeichnung Träger	Stellungnahme	Bemerkungen
Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie	Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine Gewinnung von Steinkohle in naher Zukunft nicht absehbar.	Schreiben vom 11.12.06
RWE Westfalen-Weser- Ems Netzservice	Der Planbereich liegt außerhalb des Schutzstreifens. Tatsächliche Abstände ergeben sich aus der Örtlichkeit	Schreiben vom 11.12.06
Bergamt Kamen	Aufgrund der geolo. Verhältnisse ist eine Gewinnung von Steinkohle in naher Zukunft nicht absehbar.	Schreiben vom 22.12.06
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich beim Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen	Schreiben vom 12.12.06

4. Schutzgutbetrachtung im Einwirkungsbereich des Vorhabens

(Zustand, Wirkungsprognose, Ausgleich)

Im Rahmen der Schutzgutbetrachtung werden sowohl die bau- als auch die betriebsbedingten Auswirkungen bewertet. Anlagebedingte Auswirkungen können aufgrund der Folgenutzung ausgeschlossen werden.

4.1 Schutzgut Mensch

Zustand

Der Park um Haus Heidhorn wird aktuell von den Bewohnern des Altenpflegeheimes Haus Heidhorn für wohnungsnaher Spaziergänge genutzt. Im geringen Umfang wird auch das Waldgebiet Davert für wohnungsnaher Spaziergänge genutzt.

Bei diesem Waldgebiet handelt es sich um das Vogelschutz-, FFH-, Naturschutz- und Erholungsgebiet „Davert“, welches seinen spezifischen Charakter durch seine Waldgröße (rd. 2.221 ha), seinem Waldzustand und seiner ökologischen Qualität bzw. faunistischem Inventar bezieht. Durch die relative Nähe zum Ballungsgebiet der Großstadt Münster erhält der Wald seinen Status als Erholungsgebiet.

Im Bereich der Parkanlage auf dem Stadtgebiet Münster ist eine Fläche mit altem Baumbeständen zu erwähnen, welche speziell der Erholung dient.

Wirkungsprognose

Eine Veränderung als wohnungsnaher Erholungsgebiet erfolgt nicht. Aufgrund der Zielplanungsnutzung wird sich die Zahl der Bewohner und die Besucherzahl der Angehörigen und des Pflegepersonals geringfügig erhöhen. Eine zeitliche Veränderungen des Verkehrsströme entsteht nicht.

Während der rd. 18-monatigen Bauphase wird es zu Lärm- und Staubemissionen kommen, welche den gesamten Parkbereich und damit auch den Erholungsbereich beeinträchtigen werden. Aufgrund dieser Störungen wird es während der Bauphase aller Wahrscheinlichkeit nach zu einer Erhöhung des Besucherverkehres im angrenzende Waldgebiet kommen. Aufgrund der eingeschränkten Mobilität der Bewohner verlassen die Besucher nicht die Wege und werden nicht weit in das Waldgebiet spazieren gehen (können).

Weiterhin verringert sich durch den Neubau der Abstand der Wohneinheiten zur B 54, so dass die sich Geräuschmissionen erhöhen werden. Gemäß einer Verkehrszählung (Büro für angewandte Statistik Dipl.-So N. Lensing, Aachen 2000) und auf Basis des „Vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen“ (Anhang A zur DIN 18005-1) werden die Beurteilungspegel von rd. 60 db(A) tags und rd. 50 db(A) nachts erreicht. Damit werden die Grenzwerte für allg. Wohngebiete knapp überschritten, für Mischgebiete eingehalten.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Um den geringfügig erhöhten Besucherverkehr von der B 54 besser abzuwickeln, wird der Einsichtsbereich der Einfahrt von der B 54 aus übersichtlicher gestaltet (Entfernung zweier Bäume). Dies betrifft insbesondere die Bauphase, in der, neben dem normalen Heimbetrieb, der Baustellenbetrieb über die Zufahrt abgewickelt werden muss.

Um eine Trennung der Besucherströme und des Baubetriebes zu erreichen, wird das Baufeld komplett abgesperrt und gesichert.

Um den erhöhten Lärmmissionen von der B 54 während des laufenden Betriebes zu begegnen, sind passive Schallschutzmaßnahmen für das Gebäude vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Um vor den Geräuschmissionen von der B 54 zu schützen und die Geräuschmissionen im Gebäude zu reduzieren werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Die bestehende rd. 20 m breite Gehölzkulisse entlang der B 54 wird als Fläche mit Erhalt und fachgerechte Pflege der standortheimischen Gehölze dargestellt. Damit bleibt ein wirksame Schutz zur Reduzierung der Geräuschmissionen erhalten
- Die angrenzende Streuobstwiese wird als Fläche zur Entwicklung und Sicherung als extensiv genutzte Obstwiese dargestellt. Auch mit dieser Maßnahme bleibt ein wirksame Schutz zur Reduzierung der Geräuschmissionen erhalten.
- Im Zufahrtsbereich werden entlang der Parkplätze bis zum Gehölzstreifen die bestehenden Bäume (Bergahörner) als „Erhalt und fachgerechte Pflege von Einzelbäumen“ festgesetzt. Angrenzend zur Streuobstwiese wird darüber hinaus ein rd. 3 bis 5 m breiter Streifen mit standortheimischen Sträuchern angepflanzt, so dass zwischen dem Neubau und der B 54 keine direkte Verbindung besteht. Mit dieser Maßnahme wird eine zusätzliche Reduzierung der Geräuschmissionen erreicht.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zustand

Im Bereich des bestehenden Altenpflegeheimes ist neben den Gebäuden ein großer Erholungspark für die Bewohner und das Personal eingerichtet.

Nördlich des bestehenden Bewohnertrakttes befinden sich alte Scheunen, Speicher und ein Torhäuschen sowie eine Parkanlage mit altem Baumbestand (Eibe, Eiche, Erle, Essigbaum, Linde, Kastanie, Robinie, Kornelkirsche). Zur Straße hin wird der Park durch eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern und einem Graben abgetrennt.

Süd- und Westlich des Bewohnertrakttes, in dem auch die Baumassnahme erfolgen soll, besteht ein Pastorenhaus mit Garage und daran südlich anschließend ein offener Park mit einem gem § 23 LG NW geschützten Landschaftsbestandteil „Kleingewässer“ (Parkteich mit

Ufergehölz).

Westlich und teilweise im Bereich der Baumaßnahme erstreckt sich eine Obstwiese, welche gem § 23 LG NW als geschütztes Landschaftsbestandteil „Streuobstwiese“ angesprochen werden muss.

Im direkten Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich neben der Streuobstwiese verschiedene standortheimische Sträucher, Bäume und standortfremde Nadel- und Laubbäume (Ahorn, Eibe, Holunder, Kiefer, Kornelkirsche, Lärche, Linde, Nordmantanne, Rhododendron, Serbische Fichte, Seidenkiefer, Walnußbaum, Weisstanne, Zeder)

Gefährdete oder seltene Tiere und Pflanzen kommen auf der Vorhabensfläche selber nicht vor.

Im Norden, Westen und Süden grenzt in rd. 100 m Abstand an das Vorhabengebiet das Vogelschutz-, FFH- und Naturschutzgebiet „Davert“. Dieses große Vogelschutz-, FFH- und Naturschutzgebiet zeichnet sich neben seiner Größe von 2.221 ha durch eine Vielzahl geschützter Lebensräume sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten aus.

Bei den angrenzenden Lebensräumen handelt es sich im wesentlichen um Stieleichen-Hainbuchen- und um Hainsimsen-Buchenwälder. Eine ausführliche Beschreibung des Vogelschutz- und FFH-Gebietes Davert wurde im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvoranfrage durchgeführt (BRANDENFELS 2006).

Wirkungsprognose

Im direkten Baufeld (überbaute Fläche) wird die bestehende Vegetation zerstört. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche einer Streuobstwiese (rd. 10 Obstbäume), um standortfremde Nadelgehölze sowie um einige standortheimische Feldgehölze. Insgesamt entsteht ein größerer versiegelter Bereich.

Im erweiterten Baufeld werden für die Bauzeit die Parkbäume abgeholzt und nach Fertigstellung durch neue ersetzt.

Die Auswirkungen des geplanten Neubaus bzw. des gesamten Planvorhabens auf das angrenzende FFH- und Naturschutzgebiet wurden im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvoranfrage ausführlich untersucht (BRANDENFELS 2006). Erhebliche Umweltauswirkungen konnten dabei nicht konstatiert werden:

„Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen der prioritären FFH-Lebensraumtypen, der wertgegebenen Arten gem. Anhang I der V-RL sowie der wertgegebenen Arten gem. Anhang II der FFH-RL sind nach der durchgeführten Vorprüfung nicht zu erkennen.“

Als Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung muss jedoch der Bau eines Gebäudes angesehen werden, der den erforderlichen Mindestabstand von 35 m zum Wald unterschreitet. Der geplante Neubau wird auf einer Breite von rd. 25 m einen durchschnittlichen Abstand von rd. 21,5 m zum dargestellten Wald aufweisen. Damit wird eine Waldfläche von rd. 340 m² (13,5 m x 25 m) durch den Neubau in seinen Funktionen gestört.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Die zusätzliche versiegelten Flächen werden auf ein Minimum reduziert.

Um die bestehenden Lärmemissionen der B 54 auf den neuen Gebäudetrakt abzuschirmen, wird die westlich angrenzende Obstwiese weiter entwickelt und der Zufahrtbereich mit standortheimischen Gehölzen seitlich bepflanzt. (Siehe dazu Kap. 7. 2)

Um eine Reduzierung der beeinträchtigten 340 m² großen Waldfläche zu erreichen, wird zwischen Gebäude und dem Wald ein rd. 10 m breiter Waldmantel hergerichtet.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die im derzeit rechtskräftigen FNP dargestellten Waldflächen, welche durch das Planvorhaben betroffen sind, werden in gleicher Größe in einem anderen Bereich der FNP-Änderungsfläche als Wald dargestellt.

Auch nach Aufbau eines rd. 10 m breiten Waldmantels zwischen Gebäude und Wald zur Vermeidung bzw. Verminderung der Beeinträchtigung verbleibt eine Beeinträchtigung des Waldes. Der Grad der Beeinträchtigung kann nur abgeschätzt werden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigung wird auf externen Flächen ein Drittel der potentiell beeinträchtigten Waldfläche (= rd. 114 m²) durch die Neuanlage eines standortheimischen Laubwaldes ausgeglichen (Siehe dazu Kap. 7.2 und Kap. 9).

Als Ausgleich für den Verlust von 10 Obstbäumen auf der Streuobstwiese werden 10 Obstbäume alter Obstbaumarten auf einer externen Ausgleichsflächen neu angelegt.

Neben diesen Ausgleichsmaßnahmen wird im Bereich der privaten Grünflächen ein kleines Feldgehölz südlich des Parkteiches angelegt. Mit dieser Maßnahme soll ein bisher fehlender Waldmantel geschaffen werden, welcher gleichzeitig den Charakter des Parkes nicht verändert.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden auf externen Flächen ausgeglichen. Ein funktionaler Ausgleich wird dabei angestrebt.

4.3 Schutzgut Boden

Zustand

Im Vorhabensgebiet stehen Pseudo-Gley, Pseudo-Gley-Podsol und Gley-Podsol an, welche sich aus Geschiebelehm mit einer unterschiedlichen Flugsanddecke entwickelt haben. Im Bereich des Pseudo-Gleyes besteht eine mittlere Staunässe, im Bereich des Pseudo-Gley-Podsols eine schwache Staunässe. Der östlich im Vorhabensgebiet gelegende Gley-Podsol hat durch das sich in Betrieb befindliche Wasserwerk „Hohe Ward“ eine mittlere Schwankungsbreite von 0 – 4 dm unter Flur.

Nach Auswertung der bestehenden Informationen besteht im Bereich des geplanten Baugebietes keine Altlasten- oder Altlastverdachtsfläche.

Schutzwürdige Böden gem. der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ des Geologischen Dienstes (Krefeld 2004) bestehen nicht.

Wirkungsprognose

Durch den Neubau des Altenwohnheimes und der vorgesehenen Parkierungsanlage wird auf dem Vorhabengebiet selber ein höherer Versiegelungsgrad erreicht. In den neu versiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen zerstört.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. §1a(2) BauGB zu gewährleisten, wird die versiegelte Fläche im Bereich des Neubaus auf ein Minimum reduziert.

Der erforderliche Ausgleich des etwas höheren Versiegelungsgrades wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erreicht.

4.4 Schutzgut Wasser

Zustand

Im Vorhabengebiet selber kommt ein Stillgewässer vor, welches als Parkteich dient. Andere Gewässer kommen nicht vor. In den umgebenen Wäldern und entlang der B 54 durchziehen Gräben das Gebiet. Diese zeugen vom hohen Grundwasserstand im Gebiet.

Wirkungsprognose

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den angrenzenden privaten Grünflächen versickert, das anfallende Schmutzwasser durch ein vorhandenes Schmutzwasserpumpwerk in das vorhandene Leitungsnetz entsorgt.

Aus der künftigen Bewirtschaftung als Haus- und Ziergärten resultiert ein eher geringeres, zumindestens aber gleichbleibendes Risiko eines Stoffeintrages in das Grundwasser.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Ein Ausgleich nicht erforderlich.

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Zustand

Das Plangebiet zählt aus klimatischer Sicht zum Klimabezirk "Westfälische Tieflandsbucht", der durch kühle Sommer und relativ milde Winter gekennzeichnet ist (MEISEL, S. IN BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE 1959). Die sehr hohe Luftfeuchtigkeit und die vorherrschenden Herbst- und Winterregenmaxima klassifizieren das Regional Klima als atlantisch. Der Jahresniederschlag liegt bei rd. 750 mm, die Jahresmitteltemperatur bei 9,0 - 9,5 C. Durchschnittlich 31 Sommertage und die hohen Temperaturen im Sommer, die nicht selten die 30°-Marke überschreiten, sind kontinentale Klimamerkmale, die den atlantischen Charakter beeinflussen.

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes östlich des großen Waldgebietes der Davert, ist das Vorhabensgebiet durch das Kleinklima der angrenzenden Waldflächen beeinflusst.

Wirkungsprognose

Die klimatische Situation wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht erheblich beeinflusst. Der geringfügig höhere Versiegelungsgrad führt zu keiner Veränderung der klimatischen Gegebenheiten.

Die Lärm und Staubemissionen während der Bauphase führen zu einer temporären Belastung der Bewohner des bestehenden Altenpflegeheimes.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Während der Bauphase wird der Baubereich vollständig vom bestehenden Altenpflegeheimbetrieb abgesperrt sein.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht erheblich. Nach Bauende sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Zustand

Das Plangebiet ist ein Teil der Münsterländer Parklandschaft. Es ist von allen Seiten mit Wald und Hecken umschlossen und bietet nur von der Straßenzufahrt der B 54 aus den Einblick in einen räumlich begrenzten Landschaftsraum.

Die Umgrenzung des Gebietes mit Gehölzen bewirkt für die angrenzenden Landschaftsräume eine vollständige Sichtverschattung.

Wirkungsprognose

Durch den geplanten Neubaus wird sich das Verhältnis von Gebäuden und Parkanlagen innerhalb des Vorhabensgebietes nur wenig verändern. Die geplante Gebäudehöhe wird die Gebäudehöhe der bestehenden Gebäude nicht überschreiten. Eine Außenwirkung auf das Landschaftsbild wird durch die komplette Sichtverschattung unterbunden.

Während der Baumaßnahme wird sich im Innenbereich durch den erforderlichen Bauzaun und eines möglichen Baukranes eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergeben.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf das umgebende Landschaftsbild bestehen keine langfristigen Auswirkungen, so dass kein Ausgleich erforderlich ist.

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zustand

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter in Form von Bau-, Boden- oder Naturdenkmälern vorhanden.

Wirkungsprognose

Keine Auswirkungen

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

4.8 Übersicht und Wechselwirkungen der Schutzgüter

In den folgenden Tabellen wurden die Auswirkungen und Wirkungszusammenhänge des geplanten Vorhabens zusammengefasst und für einzelne Bereiche das funktionelle Risiko auf die Schutzgüter ermittelt.

Es bedeuten in den folgenden Tabellen:

- x = Langzeitwirkung
- (x) = mittelbar erzeugte Folgewirkung mit Langzeitwirkung
- o = befristete Auswirkung
- (o) = mittelbar erzeugte befristete Folgewirkung

Tab. 4.8 Übersicht über die Wirkungszusammenhänge

Auswirkungen	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaftsbild
Lärm- und Staubemissionen	o	o	o	o	o	o	o
Attraktivitätsverlust	o	-	o	-	-	-	-
Verschlechterung der Erschließung (Zufahrt)	o	-	-	-	-	-	-
Erhöhung des Unfallrisikos (Baustellenverkehr)	o	-	-	-	-	-	-
Beeinträchtigung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen	o	o	o	-	-	o	o
Verlust von Wohngebäude und Stellplätze	-	-	-	-	-	-	-
Verschlechterung der Lebensqualität	o	-	-	-	-	-	-
Verschlechterung der Sicherheitsstandards	o	-	-	-	-	-	-
Flächenverluste (Versiegelung)	x	x	x	x	x	x	x
Verlust/Beeinträchtigung von Produktionsflächen	-	-	-	-	-	-	-
Vegetationsverlust durch die Einrichtung eines Baufeldes	o	o	o	o	o	o	o
Zerstörung von Lebensräumen	(x)	x	x	x	-	-	-
Erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutz-, FFH- und Naturschutzgebietes	-	-	-	-	-	-	-
Zerstörung von Nahrungshabitaten der Vogelschutz- und FFH-relevanten Tierarten	-	-	-	-	-	-	-
Beeinträchtigung des Biotopverbundes	-	(x)	(x)	-	-	-	-
Zerstörung des Lebensraumes Boden (Edaphon)	-	(x)	(x)	x	-	-	-
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	(o)	-	-	-	o	-	-
Beeinträchtigung der angrenzenden Gewässer	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung des Kleinklimas	o	-	-	-	-	o	-
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	(o)	-	-	-	-	-	o
Verlust von einhüllenden Strukturen	-	-	-	-	-	-	o

Tab. 4.8 b: Summationsvorschrift zur Ermittlung des funktionalen Risikos

Beeinträchtigungsintensität					Bedeutungs- wert
Sehr hoch (= 1)	Hoch (= 2)	Mäßig (= 3)	Gering (= 4)		
I	I	II	III	Sehr hoch (= 1)	
I	II	III	IV	Hoch (= 2)	
II	III	IV	V	Mäßig (= 3)	
IV	IV	V	V	Gering (= 4)	
V	V	V	V	Sehr gering (= 5)	

Es bedeuten: I = sehr hohes funktionelles Risiko
 II = hohes funktionelles Risiko
 III = mittleres funktionelles Risiko
 IV = geringes funktionelles Risiko
 V = sehr geringes funktionelles Risiko

Die Bewertungsmatrix ist so aufgebaut, dass selbst geringe Beeinträchtigungen auf ein sehr bedeutsames Schutzgut zu einem mittleren funktionalem Risiko führt, also ein mittleres Beeinträchtigungsrisiko besteht. Sehr hohe Beeinträchtigungen auf ein unbedeutsames Schutzgut führt zu einem sehr geringem funktionalem Risiko.

Tab. 4.8c: Bewertung der schutzgutbezogenen Beeinträchtigungsreichweite und -intensität

Einwirkungsbereich: 1 = Neubau Altenpflegeheim
 2 = bestehendes Altenpflegeheim
 3 = Vogelschutz-, FFH- und Naturschutzgebiet Davert
 4 = Übergangsbereich zur B 54

Schutzgut	Wirkung / Auswirkung	Einwirkungsbereich			
		1	2	3	4
Mensch	Lärm- und Staubemissionen	0	0	0	0
	Attraktivitätsverlust	0	(0)	-	-
	Verschlechterung der Erschließung (Zufahrt)	0	0	-	0
	Erhöhung des Unfallrisikos	0	-	-	0
	Beeinträchtigung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen	-	0	-	0
	Verschlechterung der Lebensqualität	-	0	-	-
	Verschlechterung der Sicherheitsstandards	-	-	-	0
	Verlust /Beeinträchtigung von Produktionsflächen	-	-	-	-
	Verlust von einhüllenden Funktionen	-	0	-	-
	Bewertung der Beeinträchtigungsintensität:		IV	III	V

Schutzgut	Wirkung / Auswirkung	Einwirkungsbereich			
		1	2	3	4
Pflanzen und Tiere	Lärm- und Staubemissionen	o	o	o	o
	Flächenverluste (Versiegelung)	x	-	-	-
	Verlust/Beeinträchtigung von Produktionsflächen	-	-	-	-
	Vegetationsverlust durch die Einrichtung eines Baufeldes	o	o	-	-
	Zerstörung von Lebensräumen	(x)	o	-	-
	Erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutz-, FFH- und Naturschutzgebietes Davert	-	-	-	-
	Zerstörung von Nahrungshabitaten der Vogelschutz- und FFH-relevanten Tierarten	-	-	-	-
	Beeinträchtigung des Biotopverbundes	(x)	-	-	-
	Verlust von einhüllenden Funktionen	-	o	-	-
	Zerstörung des Lebensraumes Boden (Edaphon)	(x)	-	-	-
	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	o	-	-	-
	Veränderung des Kleinklimas	-	-	-	-
	Bewertung der Beeinträchtigungsintensität:		II	IV	V
Boden	Lärm- und Staubemissionen	o	o	o	o
	Flächenverluste (Versiegelung)	x	o	-	-
	Vegetationsverlust durch die Einrichtung eines Baufeldes	-	o	-	o
	Zerstörung von Lebensräumen	(x)	o	-	-
	Zerstörung von Nahrungshabitaten	(x)	o	-	-
	Zerstörung des Lebensraumes Boden (Edaphon)	(x)	-	-	-
	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	o	o	-	-
	Bewertung der Beeinträchtigungsintensität:		II	III	V
Wasser	Lärm- und Staubemissionen	o	o	o	o
	Flächenverluste (Versiegelung)	(x)	o	-	-
	Vegetationsverlust durch die Einrichtung eines Baufeldes	o	o	-	o
	Zerstörung des Lebensraumes Boden (Edaphon)	(x)	o	-	-
	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	(x)	o	-	-
	Beeinträchtigung der angrenzenden Gewässer	-	-	-	-
	Bewertung der Beeinträchtigungsintensität:		II	III	V

Schutzgut	Wirkung / Auswirkung	Einwirkungsbereich			
		1	2	3	4
Klima und Luft	Lärm- und Staubemissionen	o	o	o	o
	Flächenverluste (Versiegelung)	x	o	-	-
	Vegetationsverlust durch die Einrichtung eines Baufeldes	o	o	-	-
	Verlust/Beeinträchtigung von Produktionsflächen	-	-	-	-
	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	o	-	-	-
	Veränderung des Kleinklimas	-	-	-	-
	Verlust von einhüllenden Funktionen	-	-	-	-
	Bewertung der Beeinträchtigungsintensität:	III	IV	V	V
Landschaftsbild	Lärm- und Staubemissionen	o	o	o	o
	Flächenverluste (Versiegelung)	(x)	o	-	-
	Vegetationsverlust durch die Einrichtung eines Baufeldes	o	o	-	-
	Verlust/Beeinträchtigung von Produktionsflächen	-	-	-	-
	Verlust von einhüllenden Funktionen	(x)	o	-	-
	Verschlechterung der Erschließung (Zufahrt)	-	-	-	o
	Beeinträchtigung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen	o	o	-	o
	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	(x)	o	-	-
	Bewertung der Beeinträchtigungsintensität:	II	III	V	IV

4.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bzgl. des funktionalem Risikos

Die nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes sowie die Intensität des funktionellen Risikos befinden sich „naturgemäss“ im Bereich des Neubaus selber. Da Teile dieses Bereiches bereits bebaut sind oder sich durch standortfremde Biotope auszeichnen, handelt es sich nur in Teilbereichen um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen. Hervorzuheben ist die Beseitigung von zwei Reihen Obstbäume innerhalb des Baufeldes.

In den anderen Bereichen kommt es zu einer temporären Beeinträchtigung der Schutzgüter, wobei die Beeinträchtigungsintensität ein mittleres funktionelles Risiko nicht überschreitet.

Das angrenzende Vogelschutz-, FFH- und Naturschutzgebiet Davert wird nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt.

5. Prognose Nullvariante

Sofern der B-Plan Nr. 3.12 Haus Heidhorn nicht aufgestellt wird, kann aller Wahrscheinlichkeit nach der derzeitige Betrieb des Hauses Heidhorn aus wirtschaftlichen Gründen nicht fortgesetzt werden. Die weitere Nutzung des Geländes wäre ungeklärt, der Park könnte in der bestehenden Form nicht erhalten bleiben.

Die geringfügigen Auswirkungen durch den laufenden Betrieb (anlage-)bedingten Auswirkungen auf die Natur und Umwelt würden entfallen.

Die Auswirkungen einer Folgenutzung auf alle Schutzgüter sind nicht abzuschätzen, da diese von der nicht bekannten Nutzung abhängen.

Das Landschaftsbild bleibt aller Wahrscheinlichkeit nach weitgehend unverändert, kleinere Änderungen würden sich durch die Aufgabe der bestehenden Parkpflege ergeben.

Eine Beeinträchtigung des Vogelschutz-, FFH- und Naturschutzgebietes kann indes ausgeschlossen werden.

6. Anderweitige Planungsalternativen

Der bestehende Standort könnte ausschließlich durch einen städtischen Standort ersetzt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen scheidet diese Alternative nach Auskunft des Betreibers (Alexianer Brüdergemeinschaft GmbH) aus.

7. Zusammenfassung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden an dieser Stelle als Basis für die E/A-Bilanzierung (Kapitel 9) des integrierten Landschaftspflegerischen Begleitplanes zusammenfassend aufgelistet.

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme I:

Die durch die Baumaßnahme versiegelte Fläche wird auf ein Minimum reduziert.

Vermeidungsmaßnahme II:

Während der gesamten Bauphase wird aus Sicherheitsgründen der Baustellenbereich durch einen Bauzaun vom laufenden Betrieb des Altenpflegeheimes getrennt. Damit werden zum einen die Emissionen reduziert und zum anderen vermieden, dass die Baufahrzeuge den Eingangsbereich des Altenpflegeheimes nutzen können.

Vermeidungsmaßnahme III:

Zur Verkehrssicherung werden im Zufahrtsbereich von Haus Heidhorn zwei Bäume nördlich der Einfahrt entfernt. Damit wird die Übersicht der Verkehrssituation sowohl für einfahrende als auch für ausfahrende Verkehrsteilnehmer im Kreuzungsbereich der Zufahrt zur B 54 erhöht, gefährliche Verkehrssituationen vermieden.

Vermeidungsmaßnahme IV:

Im Bereich der Baumaßnahme werden einige standortheimischen Laubbäume während der Bauphase so geschützt, dass der Erhalt dieser Bäume gesichert ist. Dies betrifft sowohl mehrere Ahörner und Eichen entlang der Zufahrt als auch eine Gruppe von Ahörnern südlich der bestehenden Garage. (Siehe Entwurf B-Plan)

Vermeidungsmaßnahme V:

Im Zufahrtsbereich werden zwischen den Bäumen entlang der Parkplätze ein rd. 3 bis 5 m breiter Streifen mit standortheimischen Sträuchern angepflanzt, so dass zwischen dem Neubau und der B 54 (Zufahrtsbereich) keine direkte Verbindung besteht. Mit dieser Maßnahme wird eine Reduzierung der Geräuschmmissionen erreicht.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme I:

Im Bereich von Haus Heidhorn ist im derzeit rechtskräftigen FNP der Stadt Drensteinfurt der gesamte östliche Streifen entlang der B 54 als Waldfläche ausgewiesen. Innerhalb dieses Streifens befindet sich die alte Zufahrt zum Haus Heidhorn einschließlich der Stellplätze, das ehemalige Pastorenhaus sowie eine Garage mit Zufahrt und Begleit(Zier-)gehölzen. Die Größe der Waldfläche nach Abzug der Streuobstwiese und des Zufahrtsbereiches beträgt rd. 5.570 m².

Als Ausgleich wird die im Südwesten stockende Fichtenschonung, die im FNP bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ aufgenommen ist, künftig als Wald dargestellt. Die Flächengröße dieser bestehenden Fichtenschonung beträgt rd. 5.650 m².

Damit wird ein vollständiger Ausgleich der Waldflächenausweisung erreicht.

Ausgleichsmaßnahme II:

Die geplante Baumaßnahme auf derzeit noch unbebauter Fläche hält den Mindestabstand von 35 m zum Wald nicht ein. In Absprache mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde vereinbart, dass ein Ausgleich dieses Eingriffes auf externen Flächen hergestellt wird.

Zum Ausgleich wird auf einer externen Ausgleichsfläche eine 114 m² (siehe Kap. 4.2) großer standortheimischer Laubwald neu angelegt.

Ausgleichsmaßnahme III:

Im Bereich der südlichen Parkanlage von Haus Heidhorn befindet sich ein Parkteich. Südlich dieses Teiches wird im Bereich der bestehenden Rasenfläche eine Gehölzinsel aus standortheimischen Laubgehölzen aufgebaut. Diese Gehölzinsel wird in einem Bereich errichtet, in dem der angrenzende Wald über keinen ausgebildeten Waldmantel verfügt. Die Intention für den Aufbau der Gehölzinsel ist, dass sie zum einen die Funktion eines Waldrandes übernehmen soll und zum anderen, dass in diesem Bereich eine Abrundung des Waldbereiches hergestellt wird. Die Größe der Gehölzinsel ist dabei so gewählt, dass der offene Parkcharakter nicht verändert wird. (Siehe Karte: Zielplanung)

Ausgleichsmaßnahme IV:

Der erforderliche Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft kann nicht vollständig im Änderungsbereich des FNP`s und des B-Plan-Gebietes hergestellt werden.

Aus diesem Grund wird auf einem südlich des B-Plan-Gebietes gelegenen Ackers das verbleibende Kompensationsdefizit ausgeglichen.

Dabei wird zum einen die räumliche Nähe der Ausgleichsmaßnahme gesucht und zum

anderen ein funktionaler Ausgleich angestrebt.

Ausgeglichen wird zum einen dadurch, dass ein Kleingewässer mit Röhrrichte hergestellt wird und zum anderen dadurch, dass ein Waldmantel zum angrenzenden Wald aufgebaut wird. Als dritter funktionaler Ausgleich wird ein extensives Grünland angelegt werden.

Die Größe der erforderlichen externen Ausgleichsfläche wird in der Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung (Kapitel 9) ermittelt.

8. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Monitoring stellt keine allgemeine Vollzugskontrolle dar. Vielmehr sollen durch Überwachung die Prognosen des Umweltberichtes kontrolliert werden. Ziel des Monitoring ist ein in die Zukunft gerichteter Erkenntnisgewinn, der zukünftige planerische Entscheidungen im Sinne einer Verbesserung des Umweltschutzes positiv beeinflussen soll (DStGB, 2004).

Um diese Ziele zu erreichen, sollen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB folgende Monitoring-Maßnahme durchgeführt werden.

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll unter der Voraussetzung der gewählten rechtlichen und vertraglichen Vereinbarungen beobachtet und dokumentiert werden.

Die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen werden über die Abfrage der Beschwerdedatenbanken des staatlichen Umweltamtes ermittelt. Berücksichtigt werden müssen nur diejenigen Umweltauswirkungen, die aufgrund von Umständen entstanden sind, die innerhalb des Plangebietes liegen.

Das Monitoring beginnt 2 Jahre nach dem Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem 1-Jahres-Turnus regelmäßig durchzuführen. 5 Jahre nach Erstellung der letzten Wohneinheit ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen.

Das Monitoring wird vom Bauamt der Stadt Drensteinfurt durchgeführt.

9. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Das Plangebiet des B-Planes 3.12 Haus Heidhorn umfasst eine Fläche von rd. 54.377 m². Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde unter Anwendung des sog. „Ahlener“ bzw. Warendorfer“ Modell ermittelt.

Die Biotoptypen-Kartierung erfolgte gem. dem LÖBF-Code und wurde auf die Biotoptypen des angewandten Bewertungsverfahrens übertragen.

Tab. 9.1: Ausgangszustand / Bestandwert

1	2	3	4	5	6	7
LöbF-Code	Biotoptyp (gem. WAF-Modell)	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert (3 x 6)
HN1	Gebäude	865	0	1	0	0
HV	Parkplatz	319	0	1	0	0
HH	Straße	1.368	0	1	0	0
HG3	Feldweg unbefestigt	2.807	0,1	1	0,1	281
HM0	Park, Grünanlagen	17.625	0,5	1	0,5	8.813
BJ	Siedlungsgehölze	1.494	0,5	1	0,5	747
HK0	Streuobstwiese	3.047	2	1	2	6.094
AB0	Eichenwald	4.156	4	1	4	16.624
AG1	Laubmischwald	7.841	2	1	2	15.682
AJ0	Fichtenwald	8.379	1,3	0,9	1,2	10.055
BD3	Gehölzstreifen	2.074	2	1	2	4.148
BF2	Baumgruppe	162	2	1	2	324
FD0	Stehendes Kleingewässer	1.573	3	1	3	4.719
BE0	Ufergehölz	1.729	4,5	1	4,5	7.781
HH0	Straßenböschung	469	0,3	1	0,3	141
FN3	Graben	469	1,5	1	1,5	704
		54.377				76.113

Der Bestandwert der FNP-Änderungsfläche beträgt insgesamt 76.113 WE

Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Nr. 3.12 Haus Heidhorn und den darin enthaltenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die künftigen Biotope folgenden Zielwert haben.

Tab. 9.2: Zustand des Planraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.12 Naus Heidhorn

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert (3 x 6)
Flächen für den Gemeinbedarf						
Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO: Maß der baulichen Nutzung						
H	Gebäude, versiegelte Grundfläche	2.600	0	1	0	0
H	Nebenanlagen, Wege, Stellplätze, Zufahrten	4.000	0	1	0	0
H	wassergebundene Decke	700	0,1	1	0,1	70
Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB: Entwicklung und Sicherung als extensiv genutzte Streuobstwiese						
HK0	Streuobstwiese	2.058	2	1	2	4.116
Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB: Erhalt und fachgerechte Pflege von Einzelbäumen						
BF2	Baumgruppe *	28	2	1	2	56
Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB: Flächen mit Erhalt und fachgerechter Pflege der vorhandenen standortheimischen Gehölze						
HM0	Park, Grünanlage *	733	0,5	1	0,5	367
BD3	Gehölzstreifen *	1.849	2	1	2	3.698
AG1	Laubmischwald *	73	2	1	2	146
Rest Gemeinbedarfsfläche						
HM0	Park, Grünanlage	845	0,4	1	0,4	338
BF2	Baumgruppe *	134	2	1	2	268
BA	Standortheimische Gehölzflächen	377	1,2	1	1,2	452
HM0	Park, Grünanlage *	1.674	0,5	1	0,5	1.187
HM0	Öffentliche Grünfläche	795	0,4	1	0,4	318
HH0	Straßenböschung *	185	0,3	1	0,3	56
FN3	Graben *	109	1,5	1	1,5	164
		16.160				11.235
Waldbereich West						
AB0	Eichenwald *	8	4	1	4	32
AJ0	Fichtenwald *	5.402	1,3	0,9	1,2	6.482
BD3	Gehölzstreifen *	225	2	1	2	450
HG3	Feldweg unbefestigt *	355	0,1	1	0,1	36
		5.990				7.000
Waldbereich Ost						
AB0	Eichenwald *	2.268	4	1	4	9.072
AG1	Laubmischwald *	5.368	2	1	2	10.736

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert (3 x 6)
AJ0	Fichtenwald *	1.586	1,3	0,9	1,2	1.903
FN3	Graben *	340	1,5	1	1,5	510
HH0	Straßenböschung *	263	0,3	1	0,3	79
HG3	Feldweg unbefestigt *	386	0,1	1	0,1	39
		10.211				22.339
Private Grünflächen						
AB0	Eichenwald *	1.604	4	1	4	6.416
AB	Laubwald	919	1,3	1,2	1,5	1.379
AG1	Laubmischwald *	2.400	2	1	2	4.800
AJ0	Fichtenwald *	489	1,3	0,9	1,2	587
BE0	Ufergehölz *	1.729	4,5	1	4,5	7.781
FD0	stehendes Kleingewässer *	1.573	3	1	3	4.719
FN3	Graben *	20	1,5	1	1,5	30
HM0	Park, Grünanlage *	11.947	0,5	1	0,5	5.974
HH0	Straßenböschung *	21	0,3	1	0,3	6
HG3	Feldweg, unbefestigt *	1.315	0,1	1	0,1	132
		22.017				31.822
Zusammenfassung:						
Flächen für den Gemeinbedarf		16.160				11.235
Waldbereich West		5.990				7.000
Waldbereich Ost		10.211				22.339
Private Grünflächen		22.017				31.822
Summe		54.378				72.396

*Bei Bestand der Biotope ist der Ist-Wert = der Zielwert

Der Zielplanungswert der FNP-Änderungsfläche bzw. innerhalb der Fläche des B-Planes-Nr. 3.12 Haus Heidhorn beträgt insgesamt 72.396 WE

Tab. 9.3: Gesamtbilanz

Gesamtbilanz: (Gesamtflächenwert Tab. 9.2 – Gesamtflächenwert Tab. 9.1)	- 3.717
---	---------

Aus der Bilanzierung von Bestands- und Zielwert ergibt sich ein Werteinheitendefizit in Höhe von 3.717 Werteinheiten gem. dem Warendorfer Modell.

10 Externer Ausgleich

Das verbleibende Wertpunktedefizit im Bereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. des B-Planes Nr. 3.12 Haus Heidhorn der Stadt Drensteinfurt beträgt 3.717 WE gem. dem Warendorfer Modell.

Darüber hinaus muss extern ein zusätzlicher Ausgleich in Höhe von 114 m² als Neuanlage Wald für die Errichtung eines Neubaus mit einem Abstand zum Wald unter 35 m hergestellt werden.

Der Ausgleich wird auf einer Ackerfläche hergestellt werden, welcher in räumlicher Nähe zum Vorhabensgebiet im Kreis Warendorf, innerhalb des Naturschutzgebietes Davert liegt. Die Belange des Naturschutzgebietes Davert legen dabei die Ausgleichszielsetzung fest.

Ausgeglichen wird durch die Neuanlage eines Kleingewässers mit Röhricht, der Neuanlage von einem standortheimischen Laubwald, welcher die angrenzenden Waldflächen des FFH-Gebietes Davert ergänzen soll, sowie durch die Neuanlage eines extensiven Grünlandes.

Die Zielsetzung der Herrichtung ist die Herstellung naturschutzwürdiger Biotop zur Entwicklung des Naturschutzgebietes.

Der Planungswert der Zielbiotope gem. dem Warendorfer Modell beträgt für für das Kleingewässer und den Röhrichten 1,5 WE, für den standortheimischen Laubwald 1,1 WE und für das extensiven Grünland 0,8 WE. Der Ausgangswert des Ackers beträgt von 0,3 WE.

Die extern auszugleichende Fläche beträgt nach dieser Berechnungsgrundlage rd. 3.717 m² für das verbleibende Wertpunktedefizit + 114 m² für die Beeinträchtigung eines Waldes, welcher einen Abstand von unter 35 m zum Neubau hat.

Die gesamte Ausgleichsflächengröße beträgt somit rd. **3.831 m²**.

11. Kosten

Bei den in Tab. 11 beschriebenen Kosten handelt es sich ausschließlich um die Kosten für die internen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzung von Waldmantel, Wald und die Herstellung eines Feldgehölzes.

Tab. 11: Kostenschätzung

	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme	Menge	Preis je Einheit (€)	Gesamtpreis (€)
1	Herstellung eines Waldmantels (75 m Länge x 12 m Breite) einschließlich Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege (insg. 3 Jahre)	900 m ²	3,75	3.375,00
2	Herstellung eines Laubwaldes einschließlich Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege (insg. 3 Jahre)	788 m ²	3,25	2.561,00
3	Feldgehölzpflanzung einschließlich Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege	313 m ²	3,75	1.173,75
Gesamtkosten Netto:				7.109,75
MwSt. 19%				1.350,85
Gesamtkosten Brutto:				8.460,60

Die Kosten für die oben beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plan-Bereiches belaufen sich gem. Kostenschätzung auf einen Nettobetrag von 7.109,75 €. Bei einem Mehrwertsteuersatz von 19% betragen die Bruttokosten **8.460,60 €**.

12 Quellen

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 1998: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster -Teilabschnitt Münsterland-, 1. Ergänzungslieferung, Stand 21.09.1998, Münster.

BRANDENFELS (2006): FFH-Verträglichkeitsvoranfrage zum Neu- und Umbau eines Altenpflegeheimes, Haus Heidhorn im Bereich des FFH-Gebietes Davert, unveröffentl., Münster-Wolbeck.

BÜRO FÜR ANGEWANDTE STATISTIK DIPL.-So N. LENSING (2000): Straßenverkehrszählung, Aachen.

DEUTSCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND (DStGB, 2004): Das BauGB 2004, Eine Arbeitshilfe für die kommunale Praxis, Verlagsbeilage „Stadt und Gemeinde INTERAKTIV“ Ausgabe 9/2004

STADT DRENSTEINFURT (2006): Flächennutzungsplan, Internetauszug, www.drensteinfurt.de

STADT MÜNSTER (2006): Flächennutzungsplan, Internetauszug, www.muenster.de