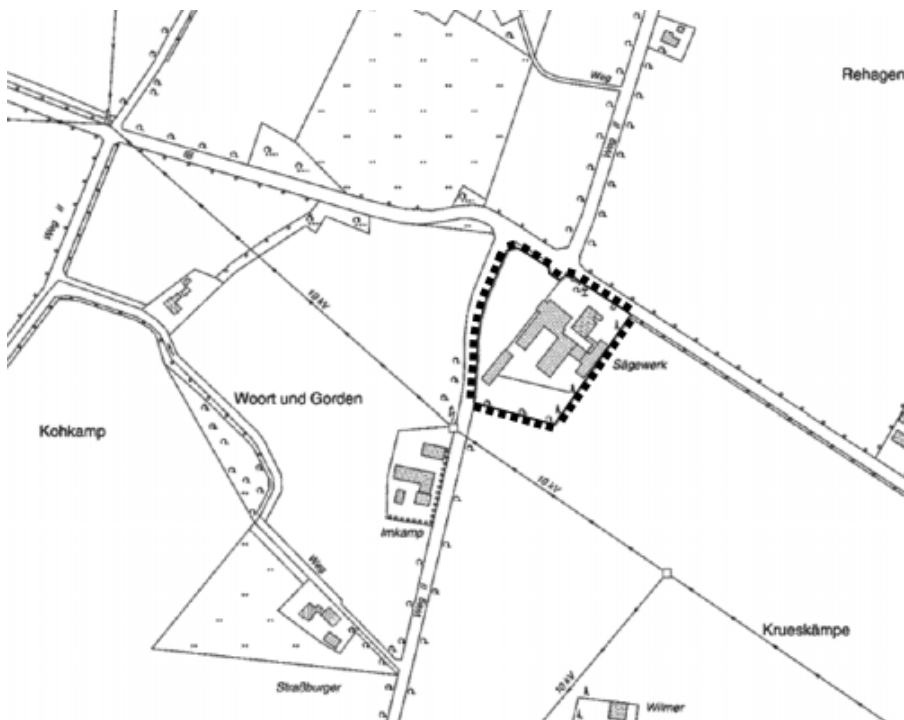


## 107. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Begründung

Stadt Warendorf



|          |                                                                                                        |          |                    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|
| <b>1</b> | <b>Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich</b>                                               | <b>3</b> | Inhaltsverzeichnis |
| <b>2</b> | <b>Planungsanlass und Planungsziel</b>                                                                 | <b>3</b> |                    |
| <b>3</b> | <b>Lage und stadträumliche Situation</b>                                                               | <b>3</b> |                    |
| <b>4</b> | <b>Derzeitige Situation</b>                                                                            | <b>4</b> |                    |
| 4.1      | Entstehung der Einrichtung                                                                             | 4        |                    |
| 4.2      | Das Museum für historische Landtechnik                                                                 | 4        |                    |
| <b>5</b> | <b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>                                                                   | <b>5</b> |                    |
| 5.1      | Regionalplan / landesplanerische Aspekte                                                               | 5        |                    |
| 5.2      | Landschaftsplanerische Vorgaben                                                                        | 6        |                    |
| <b>6</b> | <b>Änderungspunkt</b>                                                                                  | <b>6</b> |                    |
| <b>7</b> | <b>Sonstige Belange</b>                                                                                | <b>7</b> |                    |
| 7.1      | Erschließung                                                                                           | 7        |                    |
| 7.2      | Landschaft und Umwelt                                                                                  | 7        |                    |
| 7.3      | Artenschutz                                                                                            | 8        |                    |
| 7.4      | Ver- und Entsorgung                                                                                    | 8        |                    |
| 7.5      | Wasserwirtschaftliche Belange                                                                          | 9        |                    |
| 7.6      | Altlasten                                                                                              | 9        |                    |
| <b>8</b> | <b>Immissionsschutz</b>                                                                                | <b>9</b> |                    |
| <b>9</b> | <b>Umweltbericht</b>                                                                                   | <b>9</b> |                    |
| 9.1      | Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele                                                   | 9        |                    |
| 9.2      | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der<br>Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung | 11       |                    |
| 9.3      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei<br>Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)   | 13       |                    |
| 9.4      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und<br>zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen     | 14       |                    |
| 9.5      | Beschreibung der voraussichtlich erheblichen<br>Umweltauswirkungen                                     | 14       |                    |
| 9.6      | Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                                     | 15       |                    |
| 9.7      | Zusätzliche Angaben                                                                                    | 15       |                    |
| 9.8      | Zusammenfassung                                                                                        | 15       |                    |

## 1 **Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 18.12.2009 beschlossen, für eine im Außenbereich liegende Hofstelle den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtliche Voraussetzung für das im Folgenden geschilderte Nutzungskonzept auf einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle zu schaffen.

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Freiraum der Stadt Warendorf – Bauerschaft Vohren – und umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch:

- Im Norden und Westen durch Wirtschaftswege
- Im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen.

## 2 **Planungsanlass und Planungsziel**

Die Hofstelle Heitmann in der Bauerschaft Vohren zeigt – wie im Folgenden geschildert – eine bemerkenswerte Sammlung zur historischen Landtechnik.

Um für die vorhandenen und geplanten Aktivitäten, die gemäß Planungsrecht nicht mehr im Außenbereich gem. § 35 BauGB vertretbar sind, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, sind die Voraussetzungen aus Sicht der Landesplanung und der Stadtentwicklung für ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Bau NVO zu schaffen.

Aus landesplanerischer Sicht ist zu begründen, dass diese Museumsnutzung und ihre künftige Entwicklung an diesen Standort gebunden sind (s. Pkt. 4.2 und 5.1).

## 3 **Lage und stadträumliche Situation**

Das ca. 1,7 ha große Grundstück der Hofstelle Heitmann liegt östlich des Siedlungsraumes der Stadt Warendorf in der Bauerschaft Vohren – unmittelbar südlich der Ost-West-Verbindung B 64 (600 m entfernt) und der Nord-Süd-Verbindung B475 (2500 m entfernt).

Das Umfeld zeigt eine typische münsterländische Parklandschaft mit ihrer landwirtschaftlichen Ausprägung (s. Pkt. 5.2).



Lage im Raum

## 4 Derzeitige Situation

### 4.1 Entstehung der Einrichtung

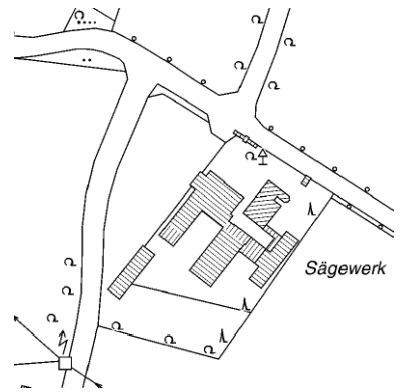
Die Besitzung Vohren 90 ist als landwirtschaftlicher Betrieb bereits im 18. Jahrhundert entstanden. Seit 1886 wurde ein Sägewerk zunächst als Nebenerwerb betrieben, die nicht mehr rentable Landwirtschaft wurde später eingestellt.

Seit den 60er Jahren hat der Eigentümer eine beeindruckende agrar-, technik- u. kulturhistorische Sammlung aufgebaut, die durch die Einbindung in das landwirtschaftlich geprägte Umfeld von besonderer Bedeutung\* ist.

Die durchgeführte Umnutzung verschiedener Gebäudeteile sowie realisierte bauliche Erweiterungen erfüllen nicht die brandschutztechnischen Vorgaben, so dass die Sammlung zur Zeit der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich gemacht werden darf.

Die Gebäudesubstanz besteht – abgesehen vom Wohnhaus – aus sechs aneinander gebauten Lagerhallengebäuden für Holz, Sägemehl, Garagen, Werkstatt etc. Die siebte nicht genehmigte Halle am Südostrand des Grundstückes beherbergt die Museumssammlung.

Nordöstlich des Wohnhauses ist ein Garten mit Aufenthaltsfunktion für Besucher angelegt.



\* Begutachtung der „Sammlung Heitmann“ aus historisch fachwissenschaftlicher Perspektive, Dr. Jürgen Büschenfeld, Bielefeld vom 10.07.2009

### 4.2 Das Museum für historische Landtechnik

Mit den folgenden Ausführungen wird das Ziel der Museumsanlage deutlich gemacht und begründet, warum diese nur am Standort „lebt“, d.h. als Museum ortsgebunden in dieser ländlich-landwirtschaftlichen Umgebung und nicht translocierbar in einen „Innenbereich“ ist.

Die genannte historisch-fachwissenschaftliche Begutachtung der Sammlung Heitmann kommt ebenfalls zu dem Fazit, dass aus „wissenschaftlichen und sammlungsimmanenten Gründen der ländliche Standort unverzichtbar ist“.

*Die Sammlung von agrartechnischen und kulturhistorischen Gegenstände sowie das historische Sägewerk soll in Form eines „aktiven Museums“ Besuchergruppen zugänglich gemacht werden, um Technik und insbesondere die Technisierung der Landwirtschaft im 20. Jahrhundert durch die Maschinen zu erläutern. Historische Maschinen, insbesondere Schlepper können für Ausfahrten und Probefahrten auf angrenzenden Feldern ausgeliehen werden.*

*Dazu muss aus dem Museum heraus die direkte Beziehung zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bestehen sowie die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege gekennzeichnet und genutzt werden können. Die landwirtschaftlichen Flächen werden je nach Abschluss der Ernte vom Eigentümer für die Ausstellung und für den Vorführzweck zur Verfügung gestellt. Durch den Gebrauch von Traktoren*

*kann den Besuchern ein Eindruck vermittelt werden, unter welchen körperlich schwierigen Bedingungen trotz Mechanisierung der Aufbau der Landwirtschaft in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte. Die Funktion von Motoren und Sägewerkstechnik soll vorgeführt werden. Anderen Besitzern historischer Landtechnik soll das Gelände und das Umfeld für den praktischen Betrieb ihrer Maschinen und zum Erfahrungsaustausch bereitgestellt werden. Somit kann auch den Besuchern ein ständig wechselndes Angebot an historischer Technik gezeigt werden.*

*Die Räumlichkeiten zur Darstellung der historischen Technik stehen Informationsveranstaltungen von Landmaschinenherstellern zur Verfügung, um den Bezug zwischen der hochtechnischen Landwirtschaft und der historischen Landtechnik herzustellen.*

*Außerdem umfasst die Sammlung eine aus den 60er Jahren stammende Tankstelle, die Inneneinrichtung eines klassischen „Tante Emma Ladens“ sowie eine alte Fahrschule.*

*Die Sammlung soll in den vorhandenen und zu erweiternden Räumen eine feste Einbindung in der landwirtschaftlich geprägten Struktur der Bauerschaft Vohren erhalten und ausgebaut werden. Das Sägewerk hat keine ökonomische Perspektive. Daher soll dann der Betrieb auf Dauer zu Gunsten der geschilderten Nutzungsziele für die derzeitigen Hallen eingestellt werden.*

Nach Angabe des Vorhabenträgers können private Besuchergruppen bis 50 Personen geführt werden. Sonderveranstaltungen können bis zu 200 Personen umfassen.

## **5 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **5.1 Regionalplan / landesplanerische Aspekte**

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland ist der Bereich Vohren als „Agrarbereich“ dargestellt.

Der Regionalplan zeigt als weiteres Ziel die überlagernde Nutzung als „Erholungsbereich“ und damit auch die grundsätzliche Eignung für Tourismuseinrichtungen.

Erholungsbereiche sollen gem. Erläuterung zum Regionalplan der stillen, landschaftsbezogenen Erholung dienen, jedoch widersprechen Einzelvorhaben für Freizeit und Erholung nicht dem Grundsatz der stillen Erholung, wenn die Funktionen der Erholungsbereiche auch langfristig nicht beeinträchtigt werden.

Um die Vereinbarkeit einer gemeindlichen Bauleitplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung herzustellen, ist der in Pkt. 3 geschilderte Bezug des Vorhabens mit seiner historischen Landtechnik zur Landwirtschaft allgemein und die Einbeziehung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die Präsentation von

historischen und modernen Landmaschinen insbesondere von Bedeutung, um die Standortgebundenheit im derzeitigen „Außenbereich“ nachzuweisen.

Das so genannte „Aktivmuseum für historische Landtechnik“ und sonstige eng mit der Landwirtschaft verknüpfte Gerätschaften (u. a. historische Sägemaschinen) kann somit ein deutliches Alleinstellungsmerkmal nachweisen.

Das Museum hat hier ein zusätzliches Alleinstellungsmerkmal, da die bäuerlich geprägte Kulturlandschaft an sich ein wesentlicher Aktivposten für die Attraktivität der Region auf dem Tourismusmarkt ist.

Der höfebezogene Tourismus sichert mit der Möglichkeit der Nach- bzw. Erweiterungsnutzung die Möglichkeit, diese prägenden Elemente in der Kulturlandschaft nicht dem Verfall preiszugeben – insbesondere als gewachsene bauliche Strukturen im Außenbereich müssen sie authentisch erhalten werden. Aus landesplanerischer Sicht kann somit begründet werden, dass diese Museumsnutzung und ihre künftige Entwicklung an diesen Standort gebunden ist. Die Brauchtumpflege im ländlichen Außenbereich wird mit diesem Museum besonders unterstützt.

## 5.2 Landschaftsplanerische Vorgaben

Innerhalb des Änderungsbereichs gibt es keine Vorkommen von geschützten Biotopstrukturen.

Direkt westlich angrenzend erstreckt sich jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Landratsbüsche / Vohrener Mark“. Zudem sind die im westlichen Umfeld angrenzenden, zumeist straßenbegleitenden Baumreihen und Hecken im LANUV-Biotopkataster (BK-4014-0361) eingetragen.

Die nächstgelegenen Biotopstrukturen des FFH-Gebietes „Emsaue“ befinden sich in minimal 1,5 km Entfernung und das Naturschutzgebiet des Axtbaches erstreckt sich in rund 670 m Entfernung. Erheblich nachteilige Wirkungen oder erforderlich werdende, vertiefende gutachterliche Stellungnahmen (z.B. FFH-Verträglichkeitsprüfung) werden aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 6 Änderungspunkt

### **Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft in „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik“**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf stellt derzeit für den Änderungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Entsprechend dem geschilderten Ziel wird die Darstellung als „Sonderbaufläche – Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Bau NVO“ mit der Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik“ erfor-

derlich.

Ein „Sondergebiet“ für die erläuterte Nutzung bzw. Zweckbestimmung soll im Sinne der Landesplanung und der gemeindlichen Entwicklung in ein künftiges Gesamtkonzept (Erholung und Tourismus) der Stadt Warendorf eingebunden sein. Die Landschaftsräume mit ihrer Erholungseignung um die Stadt Warendorf herum sind jedoch so vielfältig, dass es sinnvoll ist, den Raum Vohren eigenständig zu betrachten.

Vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft sind immer mehr Betriebe auf alternative Einkommensquellen angewiesen, so dass der Tourismus, insbesondere für den Warendorfer Raum ein wichtiger Zuerwerbszweig für landwirtschaftliche Betriebe geworden ist. Dazu gehört vor allem in der landschaftlich-reizvollen Umgebung von Vohren der Reitsport, Fahrradsport, Direktvermarktung, Golf u. ä. In der rund 20 ha umfassenden Bauerschaft Vohren hat sich ein bemerkenswertes Potenzial an touristischen Einrichtungen entwickelt. Neben Gaststätten mit Biergärten betreiben zahlreiche Höfe Direktvermarktung. Einige Höfe bieten Unterkünfte und Reitmöglichkeiten.

Das Museumsprojekt stellt eine attraktive Ergänzung des touristischen Angebotes dar.

Die bereits vorhandenen touristischen Einrichtungen in der Bauerschaft Vohren zum Ausbau des touristischen Potentials rechtfertigen die Einbindung des Museums in ein zukünftiges Konzept.

Auf die besondere touristische Bedeutung der historischen Altstadt und die überregional bekannten Attraktionen des Reitsports in Warendorf wird hier nur am Rande verwiesen.

## **7 Sonstige Belange**

### **7.1 Erschließung**

Die unmittelbare Nähe des Straßenkreuzes B 64 / B 475 bietet eine optimale Anbindung aus Ost-West und Nord-Süd-Richtung. Eine ausreichend gesicherte Zufahrt erfolgt über einen Wirtschaftsweg von der 600 m entfernten B 64.

### **7.2 Landschaft und Umwelt**

Der Änderungsbereich beinhaltet die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Sägewerk, die entsprechend den beschriebenen Nutzungen entwickelt werden sollen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind in den Randbereichen Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Grün-Darstellungen erforderlich.

Zu detaillierten Ausführungen des Umweltzustands und den Umweltauswirkungen wird auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung s. Pkt. 9 verwiesen.

### 7.3 Artenschutz

Der ca. 1,7 ha große Änderungsbereich umfasst unter anderem die Gebäude des ehemaligen Sägewerks auf einer Hofstelle mit hohem Anteil versiegelter Flächen. Mit dem vorhandenen Gebäudebestand bestehen Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel. Im Umfeld erstrecken sich lediglich intensiv genutzte Ackerflächen, durchzogen von zahlreichen Heckenstrukturen, bieten diese durchaus Leitstrukturen und Nahrungsmöglichkeiten.

Für einige Arten, wie gebäudebewohnende Fledermäuse oder Schwalben, können daher Vorkommen im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände (Tötungs- und Störungsverbot) gem. § 44 BNatSchG ist zu beachten, dass Umbauten der Gebäude nur außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit, in der Zeit vom 30. September bis 1. März, zulässig sind. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, wird das Vorhandensein relevanter Arten durch einen Fachgutachter für Avifauna und Fledermäuse überprüft und ggf. notwendige Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Warendorf abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen werden mit der Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Unter Beachtung der Bauzeitenregelung im Rahmen der Umsetzung, werden mit der Flächennutzungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

### 7.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit als Eigenversorgung im Rahmen der wasserrechtlichen Zulässigkeit.

Das Niederschlagswasser wird derzeit vor Ort versickert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit durch Übertragung der Beseitigungspflicht auf den Nutzungsberechtigten nach Maßgabe des WHG, LWG und der örtlichen Entwässerungssatzung.

Veränderungen werden je nach Erweiterung des geplanten Nutzungskonzeptes mit den zuständigen Behörden abzustimmen sein. Weiteren Baumaßnahmen und Baugenehmigungen wird ein Entwässerungskonzept zugrunde gelegt.



## 7.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Änderungsbereich liegt überwiegend in der Wasserschutzzone III B – Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Vohren. Der nord-westliche Bereich wird noch in der Wasserschutzzone III A erfasst. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Vohren/Dackmar“ vom 22.04.1982 werden beachtet und im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen geprüft.

## 7.6 Altlasten

Im FNP erfolgt eine Kennzeichnung gem. §5 (3) Nr. 3 BauGB als Altlastenstandort, da hier wassergefährdende Stoffe gelagert wurden.

Eine Gefährdungsabschätzung ist erfolgt.\*

Als Ergebnis ist eine kleinräumige Verunreinigung durch ausgelaufenes Hydraulik-Öl zu sanieren.

\* Gutachterliche Stellungnahme zu orientierenden umwelttechnischen Bodenuntersuchungen, igb – Gey + John, Münster 15.6.2010

## 8 Immissionsschutz

Auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes („Maschinen“-tätigkeit, Besucherverkehr) wurde durch ein Immissionsgutachten der Nachweis erbracht, dass benachbarte Wohnnutzung im Umfeld nicht negativ beeinträchtigt werden und aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Mit der Nutzungsänderung, dem Anbau des Museumsstandorts, ergeben sich für die benachbarten landwirtschaftlichen Höfe keine Einschränkung ihrer landwirtschaftlichen Nutzungen. Deren Entwicklung hat ohnehin auf die bereits bestehende Wohnsituation im Außenbereich Rücksicht zu nehmen.

\* Schallgutachten, Immissionsschutz in der Nachbarschaft zum Sondergebiet Heitmann in der Ortslage Vohren, Langguth, Sachverständigenbüro für Schall und Geruch, Ahaus März 2010.

## 9 Umweltbericht

### 9.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

#### • Vorhaben

Um das Ziel, ein bestehendes Museum für historische Landtechnik im östlichen Freiraum der Stadt Warendorf, Bauerschaft Vohren, auszubauen, ist die planungsrechtliche Sicherung über die Bauleitplanung erforderlich.

Hierzu ist die Änderung des Flächennutzungsplans von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche – Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik“ erforderlich.

### • Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Warendorf Mitte. Festsetzungen bestehen für den Änderungsbereich nicht – westlich angrenzend erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Landratsbüsche / Vohrener Mark“.

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). Zu beachten sind die Emissionen der im Umfeld gelegenen aktiven Hofstellen.<br><br>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.                                  |
| <b>Biotoptypen,<br/>Tiere und Pflanzen,<br/>Biologische Vielfalt,<br/>Arten- und<br/>Biotopschutz</b> | Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW 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) vorgegeben.                                                                                                                                                                                                               |
| <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 (i.d.F. ist die Immissionssituation hinsichtlich der im Umfeld gelegenen aktiven Hofstellen relevant). Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.                                                                                                  |
| <b>Kultur- und<br/>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 und Landschaftsgesetzes NW vorgegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

| Schutzgut                                             | „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet“ – „Aktivmuseum für historische Landtechnik“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb einer attraktiven Landschaft mit verschiedenen Möglichkeiten für Nah- und Fernerholung.</li> <li>- Die Nutzung als Sägewerk stellt derzeit eine der wesentlichen auditiven Emissionsbelastungen in der Örtlichkeit dar. Der Änderungsbereich unterliegt Immissionen ausgehend von den im Umfeld gelegenen aktiven Hofstellen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umnutzung und somit Reduzierung der Emission vorbereitet. Erholungsstrukturen werden nicht in Anspruch genommen, sondern vielmehr planungsrechtlich gesichert.</li> </ul> <p>Mit der Änderung werden <b>keine erheblich nachteiligen Wirkungen</b> auf den Mensch vorbereitet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich ist bereits derzeit als Hofstelle mit hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Lediglich in den Randbereichen befinden sich eingrünende Gehölze. Habitatstrukturen bilden diese Hecken und Gehölze in den Randbereichen und auch die Gebäude bieten Einflugmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten.</li> <li>- Im Umfeld erstrecken sich weitläufig Flächen für die Landwirtschaft, agrarisch genutzt und durch Hecken, Feldgehölze, Wälder und zahlreiche Hofstellen gegliedert.</li> <li>- Angrenzend erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Landratsbüsche / Vohrener Mark“. Das FFH-Gebiet Emsaue befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Das Naturschutzgebiet des Axtbaches erstreckt sich in ca. 670 m Entfernung.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Änderung wird die planungsrechtliche Grundlage für das Sondergebiet geschaffen. Eine Sicherung der Gehölze erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der mit der vorgesehenen Erhöhung des Versiegelungsgrads erforderlich werdende Eingriffsausgleich erfolgt auf Flächen des Vorhabenträgers.</li> <li>- Mit der geplanten Umnutzung werden keine Strukturen im Umfeld beeinträchtigt. Da sich die Änderungen auf den Bereich der Hofstelle konzentrieren und nach Aufgabe der Sägewerksnutzung ein geringerer Auswirkungsradius zu erwarten ist.</li> </ul> <p>Mit der Änderung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet, da der Erhalt höherwertiger Gehölzstrukturen und der Ausgleich des Eingriffs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert ist.</p> |

| Schutzgut   | „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet“ – „Aktivmuseum für historische Landtechnik“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artenschutz | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der ca. 1,7 ha große Änderungsbereich umfasst die Gebäude des ehemaligen Sägewerks auf einer Hofstelle mit hohem Anteil versiegelter Flächen. Mit dem vorhandenen Gebäudebestand bestehen Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel. Im Umfeld erstrecken sich lediglich intensiv genutzte Ackerflächen, durchzogen von zahlreichen Heckenstrukturen, bieten diese durchaus Leitstrukturen und Nahrungsmöglichkeiten.</li> <li>- Für einige Arten wie gebäudebewohnende Fledermäuse oder Schwalben können daher Vorkommen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul>                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände (Tötungs- und Störungsverbot) gem. § 44 BNatSchG sind Umbauten der Gebäude in der Brutzeit (01.03 – 30.09.) nicht zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, wird das Vorhandensein relevanter Arten durch einen Fachgutachter für Avifauna und Fledermäuse überprüft und ggf. notwendige Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Warendorf abgestimmt.</li> <li>- Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 BNatSchG Gehölze und Hecken in der Hauptbrutzeit (01.03 – 30.09) nicht geschnitten oder gerodet werden dürfen.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen werden mit der Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.</p> |
| Boden       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Änderungsbereich unterliegt lt. Bodenkarte NRW 1:50.000 Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück (Geologischer Dienst NRW, 1991) ein grundwasserbeeinflusster Podsol-Gley, stellenweise Gley-Podsol mit geringer bis mittlerer Ertrags- und Sorptionsfähigkeit. Infolge der bestehenden Nutzung ist jedoch unter weiten Bereichen keine natürliche Bodengenese zu erwarten.</li> <li>- Gem. Geologischen Dienst NRW kein schutzwürdiger Boden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Änderung werden Bereiche in Anspruch genommen, die infolge der bestehenden Versiegelungen so vorgeprägt sind, dass mit der Planung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet werden und der Eingriffsausgleich durch Erhöhung des Versiegelungsgrads auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert ist.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wasser      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Änderungsbereich steht das Grundwasser gem. Geologischer Dienst NRW zwischen 4-8 dm unter Flur. Unter Berücksichtigung der geringen Sorptionsfähigkeit des Bodens ist insgesamt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen zu vermuten. Infolge der Versiegelungen ist im Änderungsbereich keine natürliche Grundwasserneubildung gegeben. Aufgrund der umgebenden Freiflächen bedeutet dies aber keine wesentliche Veränderung für die großflächigen Grundwasserströme.</li> <li>- Keine Vorkommen von Oberflächengewässern. Der Änderungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet (überwiegend III B, im Nordwesten III A) des Wasserwerkes Vohren.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Änderung werden Bereiche in Anspruch genommen, die infolge der bestehenden Versiegelungen so vorgeprägt sind, dass mit der Änderung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet werden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Schutzgut                                | „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet“ – „Aktivmuseum für historische Landtechnik“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Luft und Klima                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich ist infolge des hohen Versiegelungsgrads den lufthygienisch vorbelasteten Bereichen zuzuordnen, aufgrund der ausgleichenden Wirkungen der umgebenden Agrarlandschaft erfolgt eine Durchmischung, so dass er vom großräumigen Klima im Freiraum (Frischluft und Kaltluft) profitieren kann.</li> <li>- Der Bereich unterliegt geruchlichen Immissionen der im Umfeld gelegenen aktiven Hofstellen, die jedoch als „typisch“ für einen landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum einzustufen sind.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Änderung werden die Nutzungsstrukturen planungsrechtlich gesichert – wesentliche Änderungen für das Schutzgut werden hierdurch nicht vorbereitet.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet.</p> |
| Landschaft                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bereich liegt in einem typischen Landschaftsausschnitt der Warendorfer Parklandschaft</li> <li>- Westlich des Änderungsbereichs erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Landratsbüsche / Vohrender Mark“</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Mit der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen eingrünenden Strukturen werden keine nachteiligen Wirkungen in die Kulturlandschaft vorbereitet, so dass <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Landschaftsbild vorbereitet.</p>                                               |
| Kultur- / Sachgüter                      | <p>Sonstige Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Mit der Änderung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf Kultur- und Sachgüter vorbereitet.</p>                                                                                                                                                                                    |
| Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die Nutzung als Sägewerk mit umgebenden Lagerflächen. Hieraus resultieren einschränkende Wirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen im Änderungsbereich nicht.</li> </ul>                                                    | <p>Mit der Änderung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet.</p>                                                                                                                                                                                                              |

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

Da das Ziel der Änderung die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen ist, wäre bei Nichtdurchführung der Fortbestand des Museums mit Besucherverkehr nicht gesichert. Es wäre dann denkbar, dass die Hofstelle dann ausschließlich der Wohnnutzung dienen würde und die nicht genehmigten Gebäude abgerissen werden müssten.

Bei Nicht-Durchführung wäre aufgrund der bestehenden Nutzung und geringen ökologischen Qualität der Biotopstrukturen im Plangebiet nicht von einem besonderen ökologischen Entwicklungspotenzial der Umweltschutzgüter auszugehen.

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

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

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden mit der Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonstiges Sondergebiet“ keine Angaben zu Erneuerbaren Energien erforderlich.

Die Ausrichtung der derzeitigen Baukörper sowie der möglichen Erweiterungsflächen bietet geeignete Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleibt den Bauherren vorbehalten, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte.

- **Eingriffsregelung**

Mit der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, Eingriffe entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes im Änderungsbereich durchzuführen. Da im Bebauungsplan die höherwertigen Strukturen erhalten werden (Vermeidungsgrundsatz), visuelle Wirkungen in die Landschaft durch Ergänzungspflanzungen gemindert werden (Verminderungsgrundsatz) und der mit dem erhöhten Versiegelungsgrad zulässige Eingriff auf Flächen des Vorhabenträgers ausgeglichen werden, wird mit der Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

- **NATURA 2000**

Beeinträchtigungen des nächstgelegenen FFH-Gebiets „Emsaue“ sind aufgrund der Entfernung von 1,5 km nicht gegeben.

#### **9.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche – Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik“ sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung im Rahmen der Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden,
- keine Immissionskonflikte vorbereitet werden und
- die ökologisch wertvollen Biotopstrukturen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden.

## 9.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Ausweisung der Hofstelle im Änderungsbereich als Sondergebiet für einen Museumsstandort liegt eine Untersuchung hinsichtlich des touristischen Potenzials für das Vorhaben in der Bauerschaft Vohren zugrunde\*. Die Untersuchung stellt heraus, dass die angebotene Freizeitmöglichkeit im umgebenden Kontext eine touristische Ergänzung darstellt.

Anderweitige räumliche Planungsmöglichkeiten bestehen somit nicht. Auch inhaltlich bestehen keine anderen Darstellungsmöglichkeiten, mit denen das beabsichtigte Planungsziel gefasst werden kann.

\* Wolters Partner:  
Planungsrechtliche  
Absicherung eines  
Aktivmuseums für historische  
Landtechnik, Oktober 2009.

## 9.7 Zusätzliche Angaben

### • Datenerfassung

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

Die bestehende Immissionssituation wurde fachgutachterlich untersucht (s. Pkt.8). Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### • Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die von der Bauleitplanung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB und Anpassung und / Änderung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

## 9.8 Zusammenfassung

Mit der Sicherung eines Museumsstandorts östlich der Ortslage Warendorf ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche – Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik“ im Flächennutzungsplan erforderlich.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.
- Immissionskonflikte bestehen nicht.
- Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden ökolo-

gisch hochwertige Gehölzstrukturen gesichert, Wirkungen in die Landschaft durch Eingrünung gemindert und der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf einer Ausgleichsfläche des Vorhabenträgers ausgeglichen.

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Umbauten der Gebäude nur außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit, in der Zeit vom 30. September bis 1. März, zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist das Vorhandensein relevanter Arten durch einen Fachgutachter für Avifauna und Fledermäuse zu überprüfen und ggf. notwendige Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Warendorf abzustimmen.
- Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würde der Bereich voraussichtlich nach Aufgabe des Sägewerks lediglich als Wohnstandort im Außenbereich genutzt werden.
- Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.
- Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
für die Stadt Warendorf  
Coesfeld, im Juni 2010

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