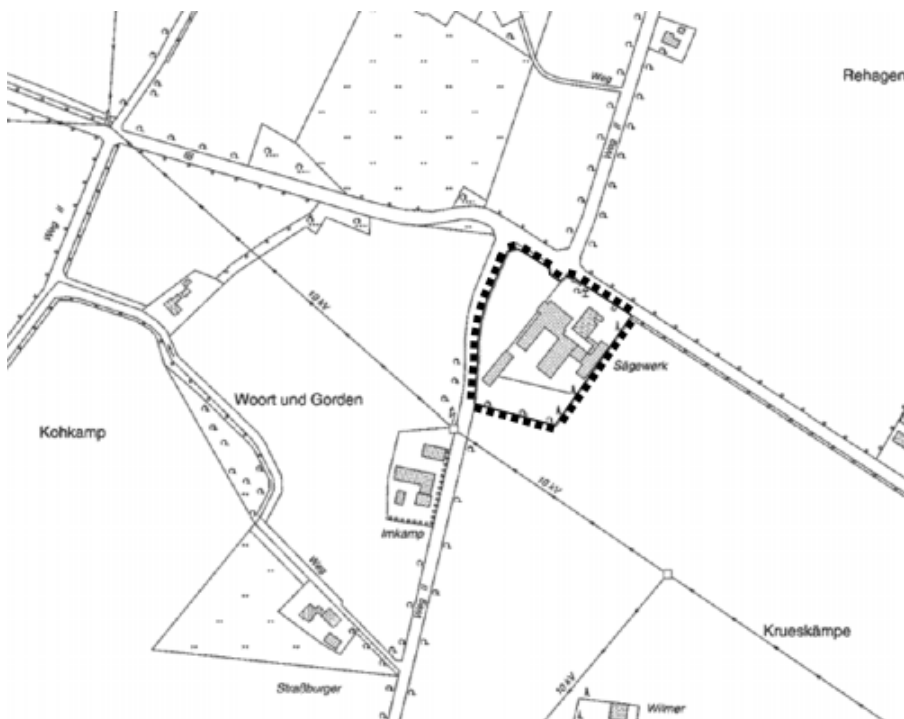


**Bebauungsplan Nr. 9.03**  
**„Sondergebiet Aktivmuseum**  
**für historische Landtechnik“**

Begründung

Satzungsbeschluss

Stadt Warendorf



|           |                                                                         |           |                    |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>                    | <b>4</b>  | Inhaltsverzeichnis |
| 1.1       | Aufstellungsbeschluss                                                   | 4         |                    |
| 1.2       | Lage und räumlicher Geltungsbereich                                     | 4         |                    |
| 1.3       | Planungsanlass                                                          | 4         |                    |
| 1.4       | Derzeitige Situation und Planungsziel                                   | 4         |                    |
| 1.4.1     | Das Planungsgrundstück                                                  | 4         |                    |
| 1.4.2     | Das Museum für historische Landtechnik                                  | 5         |                    |
| 1.5       | Planungsrechtliche Grundlagen                                           | 6         |                    |
| 1.5.1     | Regionalplan / landesplanerische Aspekte                                | 6         |                    |
| 1.5.2     | Flächennutzungsplan                                                     | 7         |                    |
| 1.5.3     | Landschaftsplanerische Vorgaben                                         | 8         |                    |
| <b>2</b>  | <b>Städtebauliche Konzeption</b>                                        | <b>8</b>  |                    |
| <b>3</b>  | <b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>                              | <b>8</b>  |                    |
| 3.1       | Art der Nutzung                                                         | 8         |                    |
| 3.2       | Maß der baulichen Nutzung                                               | 9         |                    |
| 3.2.1     | Bauweise                                                                | 9         |                    |
| 3.2.2     | Baukörperhöhen                                                          | 9         |                    |
| 3.2.3     | Grundflächenzahl                                                        | 9         |                    |
| 3.3       | Überbaubare Flächen                                                     | 9         |                    |
| 3.4       | Festsetzungen zur baulichen Gestaltung                                  | 9         |                    |
| <b>4</b>  | <b>Erschließung</b>                                                     | <b>9</b>  |                    |
| 4.1       | Straßenanbindung                                                        | 9         |                    |
| 4.2       | Ruhender Verkehr                                                        | 10        |                    |
| 4.3       | Öffentlicher Personennahverkehr                                         | 10        |                    |
| 4.4       | Radweg- und Reitwegenetz                                                | 10        |                    |
| <b>5</b>  | <b>Landschaft und Belange der Umwelt</b>                                | <b>10</b> |                    |
| 5.1       | Grünkonzept                                                             | 11        |                    |
| 5.2       | Festsetzungen zur Grüngestaltung                                        | 11        |                    |
| 5.3       | Artenschutz                                                             | 11        |                    |
| 5.4       | Eingriffsregelung                                                       | 12        |                    |
| <b>6</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                              | <b>12</b> |                    |
| 6.1       | Strom, Gas, Wasser                                                      | 12        |                    |
| 6.2       | Schmutzwasserbeseitigung                                                | 12        |                    |
| <b>7</b>  | <b>Immissionsschutz</b>                                                 | <b>13</b> |                    |
| <b>8</b>  | <b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und sonstige Hinweise</b> | <b>13</b> |                    |
| 8.1       | Altlasten / Kampfmittelvorkommen                                        | 13        |                    |
| 8.2       | Denkmalschutz und Denkmalpflege                                         | 13        |                    |
| 8.3       | Wasserschutzgebiet                                                      | 13        |                    |
| <b>9</b>  | <b>Bodenordnung</b>                                                     | <b>14</b> |                    |
| <b>10</b> | <b>Flächenbilanz</b>                                                    | <b>14</b> |                    |

|           |                                                                                                                                  |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>11</b> | <b>Umweltbericht</b>                                                                                                             | <b>14</b> |
| 11.1      | Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele                                                                             | 14        |
| 11.2      | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und<br>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei<br>Vorhabensrealisierung | 17        |
| 11.3      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei<br>Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)                             | 19        |
| 11.4      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und<br>zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen                               | 19        |
| 11.5      | Beschreibung der voraussichtlich erheblichen<br>Umweltauswirkungen                                                               | 20        |
| 11.6      | Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                                                               | 20        |
| 11.7      | Zusätzliche Angaben                                                                                                              | 20        |
| 11.8      | Zusammenfassung                                                                                                                  | 21        |

## Anhang

- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- **Gutachten:**
  - Langguth, Sachverständigenbüro für Schall und Geruch: Schallgutachten, Immissionsschutz in der Nachbarschaft zum Sondergebiet Heitmann in der Ortslage Vohren, , Ahaus, März 2010.
  - igb – Gey + John: Gutachterliche Stellungnahme zu orientierenden umwelttechnischen Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung Umstrukturierung Sägewerk Hofstelle Vohren, Warendorf. Münster, Juni 2010 .

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 18.12.2009 beschlossen, für eine im Außenbereich – Bauerschaft Vohren – liegende Hofstelle einen Bebauungsplan gemäß §§ 2-4 BauGB aufzustellen, um durch die Festsetzung eines Sondergebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das im Folgenden geschilderte Nutzungskonzept auf einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 9.03 erhält die Bezeichnung „Sondergebiet Aktivmuseum für historische Landtechnik“.

### **1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1,7 ha große Grundstück der Hofstelle Heitmann liegt östlich des Siedlungsraumes der Stadt Warendorf in der Bauerschaft Vohren – in geringer Entfernung südlich der Ost-West-Verbindung B 64 (600 m entfernt) und der Nord-Süd-Verbindung B 475 (2500 m entfernt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das eigentliche Hofgrundstück, auf dem die im Folgenden geschilderten teilweise vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich künftig gesichert und erweitert werden sollen.

Betroffen sind die Parzellen 46, 48, 56 und 57 Flur 8, sowie die Parzelle 71 Flur 13 in der Gemarkung Vohren.

### **1.3 Planungsanlass**

Die Hofstelle Heitmann im Warendorfer Ortsteil 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 war vor allem zu begründen, dass diese Museumsnutzung und ihre künftige Entwicklung an diesen Standort gebunden sind. (s. Pkt. 1.42 und 1.51)

### **1.4 Derzeitige Situation und Planungsziel**

#### **1.4.1 Das Planungsgrundstück**

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

#### **1.4.2 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-landwirtschaftliche 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 Gegenständen 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. Eine eigene Gastronomie ist ausdrücklich nicht vorgesehen, um keine Konkurrenz zu Einrichtungen in der Stadt Warendorf zu bieten.

## **1.5 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.5.1 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. 1.4 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.

### **1.5.2 Flächennutzungsplan**

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

Entsprechend dem geschilderten Ziel wird die Darstellung als „Sonderbaufläche – sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Bau NVO“ erforderlich, mit der Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik“. Die Änderung des FNP wird parallel mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung durchgeführt (107. Änderung).

Das „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 bietet der Tourismus – auch im Warendorfer Raum einen wichtigen Zuerwerbszweig für landwirtschaftliche Betriebe. Dazu gehört vor allem in der landschaftlich-reizvollen Umgebung von Vohren der Reitsport, Fahrradsport, Direktvermarktung, Golf u. ä. In der 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 Bauer-

schaft Vohren rechtfertigen zum Ausbau des touristischen Potentials die Einbindung des Museums in ein zukünftiges Konzept.

Auf die besondere touristische Bedeutung der historischen Innenstadt und die überregional bekannten Attraktionen des Reitsports in Warendorf muss hier nicht besondere eingegangen werden.

### **1.5.3 Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für den Vorhabensbereich setzt der Landschaftsplan Östliche Emsaue / Beelen keine Vorgaben fest.

Innerhalb des Vorhabensbereichs 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 Allee ist im LINFOS als geschützte Allee gekennzeichnet (AL-WAF-0073).

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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Der Bebauungsplan soll das derzeitige landschaftliche Bild mit dem Gebäudeensemble sichern und die Nutzungsergänzungen – wie in Pkt. 3 geschildert – ermöglichen. Somit ergeben sich durch die Planung keine Änderungen mit städtebaulichen Auswirkungen.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der Nutzung**

- „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (2) BauNVO – Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik“

Ziel des Hofbetreibers ist es, wie unter Pkt. 1.4.2 beschrieben, die genannten musealen Nutzungen weiter auszubauen. Zulässig sind danach Ausstellungshallen, Informationsraum mit Gästebewirtung – ohne eigene Gastronomie – sowie Werkstatt und Unterstellhalle. Außerdem sind 2 Wohneinheiten zur Nutzung durch den Inhaber und den Betriebsleiter mit insgesamt max. 220 qm zulässig.

Der Hof betreibt keine Landwirtschaft mehr. Das Sägewerk wird in Kürze aufgegeben.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Bauweise**

Festgesetzt wird abweichende Bauweise, um die im Bestand gegebenen Baukörperlängen von über 50 m planungsrechtlich abzusichern. Die Hofgebäude sind z.T. ohne Grenzabstand aneinandergeliegt worden.

#### **3.2.2 Baukörperhöhen**

Die festgesetzte maximale II-Geschossigkeit sichert die Anpassung auszubauender Gebäudeteile an den baulichen Bestand mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m, bezogen auf die Oberkante zugeordnete fertige Erschließungsstraße.

#### **3.2.3 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO wird nicht ausgeschlossen, um eine Versiegelungsmöglichkeit für Lagerflächen und Stellplätze zu ermöglichen. Die Aussagekraft der Festsetzung ist mit Bezug auf die knapp abgegrenzte Sondergebietsfläche und den angrenzenden Freiraum ohnehin nicht sehr aussagekräftig.

Sollte jedoch die Versiegelung den zulässigen Wert überschreiten, werden Maßnahmen zur Flächenentsiegelung im Zuge der Nutzungsaufgabe des Sägewerkes möglich.

### **3.3 Überbaubare Flächen**

Die festgesetzten überbaubaren Flächen umfassen die bestehenden Gebäude mit geringer Erweiterungs- oder Ausbaumöglichkeit.

### **3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Baugestalterische Festsetzungen erfolgen nicht, da die Neubauüberlegungen zurzeit erst erfolgen und somit zielgerichtete Aussagen noch nicht möglich sind. Es wird davon ausgegangen, dass auch im Sinne des Nutzungsziels im Interesse des Eigentümers eine ländlich-regionaltypische Einpassung der Umbauten erfolgt.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Straßenanbindung**

Die unmittelbare Nähe des Straßenkreuzes B 64 / B 475 bietet eine optimale Anbindung des Museums aus Ost-West und Nord-Süd-Richtung.

Eine ausreichend gesicherte Zufahrt erfolgt über einen Wirtschaftsweg von der 600 m entfernten B 64.

Die Grundstückszufahrt wird auf die bestehende Zufahrt beschränkt.

Längs des weiter nach Süden verlaufenden Wirtschaftsweges wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Parkmöglichkeiten werden auf der Hofstelle laut BauO NRW mit ca. 80 Stellplätzen nachgewiesen. Die Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt. In den übrigen – nicht überbaubaren – Flächen bleiben Stellplätze ausgeschlossen. Der Nachweis erfolgt lt. BauO NRW im Bauantragsverfahren.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Mit einer Buslinie entlang der B 64 Beelener Straße (Haltestation der Regionalbahn im Kreuzungsbereich B 64 / K 18) besteht auch direkter Anschluss an dem ÖPNV, der (mit z. B. „Bike & Bahn“) auch eine überregional leichte Erreichbarkeit für Kurzausflüge mit dem Rad ermöglicht.

#### **4.4 Radweg- und Reitwegenetz**

Kaum 1 km nördlich des Planbereiches verläuft ein Abschnitt des Europäischen Radweges R 1. Am Wasserwerk Vohren befindet sich außerdem die erste Station des Emsaunenradweges. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein zweiter überregionaler Radweg (X 23).

Neben dem ausgewiesenen Radwegenetz bilden auch die übrigen Wirtschaftswege verschiedene Radwegeverbindungen durch die attraktive Kulturlandschaft. Einige ausgewiesene Pferdereitwege werden durch das Netz der Wirtschaftswege für Reittouren ergänzt.

### **5 Landschaft und Belange der Umwelt**

Das Vorhabensgrundstück befindet sich in der Großlandschaft der westfälischen Bucht in der „Warendorfer Parklandschaft“.

Umgeben wird es von landwirtschaftlichen Flächen, die von zahlreichen Hecken- und Gehölzstrukturen sowie von kleinen Wäldchen und Gewässerläufen durchzogen und gegliedert werden. Typisch sind auch die zahlreichen Hofstellen mit prägnantem Baumbestand.

Die Hofstelle des Plangebietes ist durch die Nutzung als Sägewerk deutlich technisch vorgeprägt und großflächig versiegelt. Prägnante Gehölzstrukturen kommen ausschließlich in den Randbereichen vor. So wird das Plangebiet am westlichen Rand durch eine strukturreiche Landschaftshecke eingegrünt, im Süden befinden sich größere Hybridpappeln und am nördlichen und östlichen Rand befinden sich einzelne bodenständige Gehölze sowie ein kleiner Abschnitt einer Fichtenhecke.

### 5.1 Grünkonzzept

Die Grüngestaltung übernimmt innerhalb des Plangebietes aufgrund der intensiven Nutzung eine untergeordnete Rolle.

Von Bedeutung sind jedoch der Erhalt und die Ergänzung der genannten eingrünenden Strukturen, um die erforderliche Einbindung in die Kulturlandschaft zu gewährleisten.

### 5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die vorhandene Landschaftshecke am westlichen Rand sowie die vereinzelt vorhandenen bodenständigen Gehölze am nördlichen und östlichen Rand werden zur Eingrünung des Plangebietes als „zu erhalten“ festgesetzt. Die verbleibenden Randbereiche im Süden und Osten sind, da hier keine standortheimischen Gehölze vorkommen, als „vollständig mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen“ festgesetzt.

Die Grüngestaltungsmaßnahmen sind durch Festsetzungen gem. § (1) Nr. 25a/b BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.3 Artenschutz

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet 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.

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

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände (Tötungs- und Störungsverbot) 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, 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.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 BNatSchG Gehölze und Hecken in der Hauptbrutzeit (01. März – 30. September) nicht zurückgeschnitten oder gerodet werden dürfen.

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

## **5.4 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff gem. § 14 BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. §1a BauGB auszugleichen ist.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird das ermittelte Biotopwertdefizit (vgl. Anhang) auf der Fläche Gemarkung Ostenfelde, Flur 6, Flurstück 12 teilw. ausgeglichen.

Auf dieser Fläche ist bereits zu einem früheren Zeitpunkt der Ausgleich für die westliche Lagerfläche eingeflossen. Auf dieser rund 3.600 qm großen Fläche ist ein rund 200 qm großes Gewässer mit umgebender Sukzessionsfläche angelegt worden. Hinsichtlich der Pflege wird festgelegt, dass die Fläche 1 x jährlich nicht vor dem 15. Juni zu mähen ist.

Mit der Anlage und Pflege der Fläche (Gemarkung Ostenfelde, Flur 6, Flurstück 12 teilweise) ist das vorliegende Vorhaben ausgeglichen.

Die Maßnahme liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Enningerloh. Entsprechend erfolgt die Sicherung der Ausgleichsfläche nicht über Zuordnungsfestsetzung sondern über privatrechtliche Regelungen / einen grundbuchlichen Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Strom, Gas, Wasser**

Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE.

Am Rande des Plangebietes verläuft ein 1-KV-Kabel, das gegebenenfalls im Rahmen von Baumaßnahmen berücksichtigt wird.

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

Zur Löschversorgung besteht ein Teich auf dem Vorhanggrundstück. In ca. 300 m Entfernung liegt der Standort des Löschzuges Vohren der Freiwilligen Feuerwehr.

### **6.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem häuslichem und betriebsspezifischem Schmutzwasser sowie zur Regenwasserbeseitigung regelt sich nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes.

## **7 Immissionsschutz**

Auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes („Maschinen“-tätigkeit, Besucherverkehr) wurde durch ein Immissionsgutachten der Nachweis erbracht, dass benachbarte Wohnnutzung im Umfeld nicht negativ beeinträchtigt wird und aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die ebenfalls im Gutachten berücksichtigten Sonderveranstaltungen, die als sogenannte „seltene Ereignisse“ bis zu 10-mal im Jahr möglich sind, unterliegen im Einzelfall der ordnungsrechtlichen Genehmigung. Auch diese sind aus schalltechnischer Sicht verträglich.

Mit der Nutzungsänderung, dem Ausbau 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.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und sonstige Hinweise**

### **8.1 Altlasten / Kampfmittelvorkommen**

Da auf dem Grundstück wassergefährdende Stoffe gelagert wurden, war das Grundstück als Altstandort im Altlastenkataster des Kreises Warendorf verzeichnet.

Inzwischen ist die vorgefundene kleinräumige Bodenverunreinigung saniert und der Altstandort im Altlastenkataster des Kreises Warendorf gestrichen.

### **8.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Warendorf, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

### **8.3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone überwiegend III B, im westlichen Teil III A des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Vohren. Mit der Nutzungsänderung werden die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung vom 22.04.1982 auch weiterhin eingehalten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen keine grundwassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Dabei ist auch der Erdaushub so gering wie möglich zu halten, um Verunreinigungen auszuschalten. Auch die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

bedarf entsprechender Vorsichtsmaßnahmen, die im Rahmen von Baugenehmigungen zu beachten sind.

## 9 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen (Umlegung gem. BauGB) sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse (ein Eigentümer) nicht erforderlich.

## 10 Flächenbilanz

|                |         |   |       |
|----------------|---------|---|-------|
| Gesamtfläche   | 1,66 ha | – | 100 % |
| davon:         |         |   |       |
| – Sondergebiet | 1,66 ha | – | 100 % |

## 11 Umweltbericht

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

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

### 11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

#### • Vorhaben

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 1.1, 1.3, 3 und 5 der Begründung erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines über die Jahre hinweg aufgebauten Museums für historische Landtechnik.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Entwicklung eines rund 1,7 ha großen **Sondergebiets** „Aktivmuseum für historische Landtechnik“ ermöglichen.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung der Fläche werden lediglich in den Randbereichen überlagernde Grünfestsetzungen zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft festgesetzt. Die verbleibenden 20 % der Fläche werden als Garten gestaltet.

Unter Berücksichtigung der max. möglichen Flächenversiegelung (GRZ 0,6 zuzüglich Überschreitung für Nebenanlagen) kann im Plangebiet eine Fläche von max. ca. 1,3 ha versiegelt werden, bereits bestehende Versiegelungen durch die Gebäude und Hofflächen eingeschlossen.

Die **verkehrliche Erschließung** wird über die bestehende Zuwegung und die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes über vorhandene Versorgungsnetze sichergestellt.

### • **Umweltschutzziele**

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

Der Vorhabensbereich befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Warendorf östliche Emsaue / Beelen. Festsetzungen sind für das Plangebiet nicht getroffen – 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, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und 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 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.                                                                                                                                                                     |

## 11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Vorhabensrealisierung

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

| Schutzgut                                             | Bestandsbeschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Auswirkungsprognose                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet 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</li> <li>- Das Plangebiet unterliegt Immissionen ausgehend von den im Umfeld gelegenen aktiven Hofstellen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der geplanten Aufgabe der Sägewerksnutzung werden Emissionsbelastungen in die Umgebung reduziert.</li> <li>- Es werden keine Erholungsstrukturen in Anspruch genommen. Vielmehr wird mit der planungsrechtlichen Sicherung eine touristisch-attraktive Sondernutzung ergänzt.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Wirkungen</b> auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohn- und Hofgebäude mit einzelnen eingrünenden Strukturen.</li> <li>- Im Umfeld erstrecken sich weitläufig Ackerflächen, die durch Hecken, Gräben und kleine Waldstückchen gegliedert werden.</li> <li>- Habitatstrukturen sind die Hecken und Gehölze in den Randbereichen und auch die Gebäude bieten Einflugmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten.</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>- Da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine ökologisch hochwertigen Biotope oder Strukturen beansprucht werden und die Erhöhung des Versiegelungsgrads im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen werden, werden mit der Änderung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen vorbereitet</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der für den Artenschutz relevanten Bauzeitenregelung (vgl. Pkt. 5.3) werden <b>keine erheblich nachteiligen Wirkungen</b> auf die Schutzgüter vorbereitet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Artenschutz                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das ca. 1,7 ha große Plangebiet 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 Plangebiets 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 des Plangebietes keine natürliche Bodengenese zu erwarten.</li> <li>- laut Geologischen Dienst NRW kein schutzwürdiger Boden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      | <p>Mit der Planung 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 – zudem wird die (geringe) Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</p>                                     |
| Wasser         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundwasser steht gem. Geologischer Dienst NRW im Plangebiet zwischen 4-8 dm unter Flur. Unter Berücksichtigung der geringen Sorptionsfähigkeit des Bodens ist insgesamt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen zu vermuten. Infolge der bestehenden Versiegelung ist im Plangebiet keine natürliche Grundwasserneubildung gegeben. Aufgrund der umgebenden Freiflächen bedeutet dies aber keine wesentliche Veränderung für die großflächigen Grundwasserströme.</li> <li>- Keine Vorkommen von Oberflächengewässern. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone überwiegend III B, im Westen III A des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Vohren.</li> </ul> | <p>- Mit der Planung werden Bereiche in Anspruch genommen, die keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut aufweisen und auch infolge der bestehenden Versiegelungen so vorgeprägt sind, dass mit der Planung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet werden.</p>                                                                              |
| Luft und Klima | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist infolge des hohen Versiegelungsgrads den lufthygienisch vorbelasteten Bereichen zuzuordnen. Aufgrund der ausgleichenden Wirkungen der umgebenden Agrarlandschaft erfolgt eine Durchmischung, so dass das Plangebiet vom großräumigen Klima im Freiraum (Frischluf und Kaltluft) profitieren kann.</li> <li>- Das Plangebiet unterliegt geruchlichen Immissionen ausgehend von den im Umfeld gelegenen aktiven Hofstellen, die jedoch als „typisch“ für einen landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum einzustufen sind.</li> </ul>                                                                                                                           | <p>- Mit der Planung werden die Nutzungsstrukturen planungsrechtlich gesichert – wesentliche Änderungen für das Schutzgut werden hierdurch nicht vorbereitet.</p> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut Klima und Luft vorbereitet.</p>                                                                        |
| Landschaft     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die Hofstellen mit ihren umstehenden Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzstreifen erhöhen die landschaftliche Vielfalt – entsprechendes gilt für die Schönheit der Landschaft. Hinsichtlich des Kriteriums „Eigenart“ besitzt die landwirtschaftliche Nutzung eine langjährige Vergangenheit über mehrere Generationen.</li> <li>- Westlich des Plangebiets erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Landratsbüsche / Vohrender Mark“</li> </ul>                                                                                                                                                           | <p>- Mit der Sicherung und Ergänzung der bestehenden eingrünenden Strukturen insbesondere in Richtung des Landschaftsschutzgebietes bleibt die Einbindung des Vorhabens, das Teil der „Eigenart“ der bäuerlichen Kulturlandschaft ist, erhalten.</p> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf dieas Landschaft vorbereitet.</p> |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kultur- und Sachgüter                    | Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet. |
| Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern | - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominiert wird die Nutzung als Sägewerk mit umgebenden Lagerflächen. Hieraus resultieren einschränkende Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen im Plangebiet nicht. | Mit der Planung werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen vorbereitet.        |

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

Da das Ziel der Planung die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen ist, wäre bei Nichtdurchführung der Planung der Fortbestand des Museums nicht gesichert. Es wäre 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.

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

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

Die Ausrichtung der derzeitigen Baukörper bietet Möglichkeiten 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.

- **Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Unbedingt erhaltenswerte Strukturen von Natur und Landschaft i.S.d. **Vermeidungsgrundsatzes** der Eingriffsregelung gem. BNatSchG sind im Plangebiet vorhanden (Gehölze in den Randbereichen) und werden durch Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Als **Verminderungsmaßnahmen** sind die ergänzenden Eingrünun-

gen einzustufen, die dazu beitragen, visuelle Wirkungen in die freie Landschaft zu vermindern.

Der mit der Planung vorbereitete Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ist durch ökologisch sinnvolle Maßnahmen auszugleichen.

Wie bereits erläutert hat der Vorhabenträger im Zuge vorheriger Ausbaumaßnahmen durch Anlage eines Gewässers mit umgebender Sukzessionsfläche den einen auch für dieses Vorhaben ausreichenden Ausgleich geleistet. Die Fläche befindet sich rund 5 km südlich des Vorhabenbereichs in der Gemarkung: Ostenfelde, Flur: 6, Flurstück: 12 (teilw.). Mit der Anlage und Pflege ist der mit dem Vorhaben vorbereitete Eingriff ausgeglichen.

- **NATURA 2000**

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Aktivmuseum“ sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- keine Immissionskonflikte bestehen und
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden.

### **11.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Ausweisung der Hofstelle im Plangebiet als „Sondergebiet Aktivmuseum für historische Landtechnik“ 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 Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen das beabsichtigte Planungsziel gefasst werden kann.

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

### **11.7 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.7).

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- **Monitoring**

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

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### **11.8 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Aktivmuseum für historische Landtechnik“ soll östlich der Ortslage Warendorf eine bestehende Einrichtung als „Museum für historische Landtechnik“ gesichert werden.

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

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.
- Immissionskonflikte bestehen nicht.
- Ökologisch wertvolle Strukturen werden nicht beansprucht oder beeinträchtigt.
- Ökologisch hochwertige Gehölzstrukturen werden erhalten, 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, also 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 Bebauungsplanaufstellung 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 des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

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

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

*gez. Wolters*

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

## Anhang

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf angewandt.

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung wird im Plangebiet der Zustand betrachtet, der bereits derzeit planungsrechtlich zulässig war. Der westliche Teil ist bereits mit der Inanspruchnahme im Jahr 2000 durch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen worden (westlich angrenzende Heckenanpflanzung, Anlage eines Kleingewässers mit umgebender Sukzessionsfläche).

Ein Gebäudekomplex, der sich am östlichen Grundstücksrand befindet und für die Ausstellung genutzt wird, wurde noch nicht ausgeglichen. In der Bestandsbewertung geht dieser daher nicht als „Versiegelte Fläche / Gebäude“ ein sondern wird entsprechend der vorherigen Nutzung als „Garten“ eingestuft.

\* Kreis Warendorf:  
Bewertungsrahmen für  
bestehende und geplante  
Flächennutzungen (Biotope).  
Warendorf, Oktober 2006.

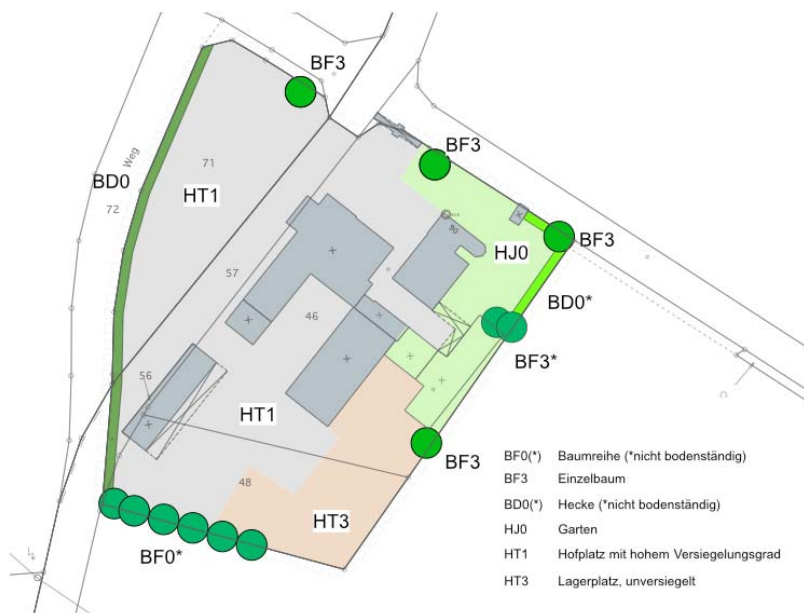


Abb.: 1 Bestandsplan

**Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

|                 |                                                           | Bewertungsparameter |            |                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|------------|-------------------|
| Code-Nr.        | Biotoptyp                                                 | Fläche (qm)         | Wertfaktor | Einzelflächenwert |
|                 | 1.1 Versiegelte Fläche (Gebäude)                          | 2.700,0             | 0,0        | 0,0               |
| HT1             | 1.1 Versiegelte Fläche (Hofffläche)                       | 8.280,0             | 0,0        | 0,0               |
| HT3             | 1.2 Schotterfläche                                        | 2.210,0             | 0,1        | 221,0             |
| HJ0             | 4.1 Garten                                                | 2.130,0             | 0,3        | 639,0             |
| BF3             | 8.1 Einzelbäume                                           | 160,0               | 2,0        | 320,0             |
| BF0*/BF3*       | 8.1 Einzelbäume, Baumreihe (nicht bodenständige Gehölzen) | 600,0               | 1,2        | 720,0             |
| BD0             | 8.2 Hecke aus bodenständigen Gehölzen (West)              | 470,0               | 1,2        | 564,0             |
| <b>Summe G1</b> |                                                           | <b>16.550,0</b>     |            | <b>2.464,0</b>    |

\* Korrekturfaktor, da die Pappeln nicht bodenständig sind und mit der Neuanpflanzung keine Abwertung stattfindet

**Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

|                                                                          |                                                                   | Bewertungsparameter |            |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|-------------------|
| Code-Nr.                                                                 | Biotoptyp                                                         | Fläche (qm)         | Wertfaktor | Einzelflächenwert |
| <b>Sondergebiet (GRZ 0,6 zuzüglich Überschreitung 80 % Versiegelung)</b> |                                                                   |                     |            |                   |
| 1.1                                                                      | Versiegelte Flächen                                               | 13.240,0            | 0,0        | 0,0               |
| 8.2                                                                      | Hecke im Westen (Erhalt)                                          | 470,0               | 1,2        | 564,0             |
| 4.4                                                                      | Heckenanpflanzung im Norden, Süden (zusätzlich Bäume) und Osten * | 580,0               | 1,0        | 580,0             |
| 8.1                                                                      | Einzelbäume (Erhalt)                                              | 160,0               | 2,0        | 320,0             |
| 4.4 / 8.2                                                                | Gartenflächen, private Grünflächen                                | 2.100,0             | 0,3        | 630,0             |
| <b>Summe G2</b>                                                          |                                                                   | <b>16.550,0</b>     |            | <b>2.094,0</b>    |

\* Mittelwert aus Code-Nr. 4.4 (0,7 Punkte) und 8.2 (1,2 Punkte)

**Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz**

|                             |                |                         |                |   |               |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|---|---------------|
| D (in Punkten/qm) = G2 - G1 | <b>2.094,0</b> | -                       | <b>2.464,0</b> | = | <b>-370,0</b> |
| <b>Ausgleichsdefizit</b>    | <b>-370</b>    | <b>Biotopwertpunkte</b> |                |   |               |