

**Flächennutzungsplan
107. Änderung
im Bereich Vohren**

Zusammenfassende
Erklärung gem.
§ 6 (5) BauGB

Stadt Warendorf

I. Begründung zur 107. FNP-Änderung in der Abwägung mit den Umweltbelangen

- Mit der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf einer im Außenbereich liegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Nutzungskonzept als Museumsstandort geschaffen werden.
- Der Änderungsbereich im östlichen Freiraum der Stadt Warendorf – Bauerschaft Vohren in unmittelbarer Nähe der B 64 / B 475 erfasst die Hofstelle mit einer bemerkenswerten Sammlung zur historischen Landtechnik. Um für die vorhandenen und geplanten Aktivitäten, die nicht mehr im Außenbereich gem. § 35 BauGB vertretbar sind, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, waren die Voraussetzungen für ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Bau NVO zu schaffen, insbesondere war zu begründen, dass diese Museumsnutzung und ihre künftige Entwicklung an diesen Standort gebunden sind.
- Das Umfeld zeigt eine typische Münsterländer Parklandschaft mit ihrer landwirtschaftlichen Ausprägung. Nach Aufgabe der Landwirtschaft hat der Hofeigentümer eine beeindruckende agrar-technisch und kulturhistorische Sammlung aufgebaut, die durch die Einbindung in das landwirtschaftlich geprägte Umfeld von besonderer Bedeutung ist. Mit den in der Begründung gemachten Ausführungen wird das Ziel der Museumsanlage begründet, warum diese nur am Standort „lebt“, d.h. als Museum ortsgebunden in dieser ländlich-landwirtschaftlichen Umgebung und nicht translocierbar in einen „Innenbereich“ ist. Eine historisch-fachwissenschaftliche Begutachtung der Sammlung kommt ebenfalls zu dem Fazit, dass aus „wissenschaftlichen und sammlungsimmanenten Gründen der ländliche Standort unverzichtbar ist“.
- Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland ist der Bereich Vohren als „Agrarbereich“ dargestellt, mit Überlagerung der Nutzung als „Erholungsbereich“ und damit auch grundsätzlich geeignet für Tourismuseinrichtungen. Um die Vereinbarkeit einer gemeindlichen Bauleitplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung herzustellen, ist der 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“ kann somit ein deutliches Alleinstellungsmerkmal aufweisen. Der höfebezogene Tourismus sichert mit der Möglichkeit der Nach- bzw. Erweiterungsnutzung die Möglichkeit, die prägenden Elemente in der bäu-

erlich geprägten Kulturlandschaft nicht dem Verfall preiszugeben – insbesondere als gewachsene bauliche Strukturen im Außenbereich müssen sie authentisch erhalten werden. Die Brauchtumpflege im ländlichen Außenbereich wird mit diesem Museum besonders unterstützt. Das Museumsprojekt stellt eine attraktive Ergänzung vorhandener touristischer Angebote in der Bauerschaft Vohren dar.

- Innerhalb des Änderungsbereiches 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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.
- Zur planungsrechtlichen Absicherung der Museumsnutzung und zum Ausbau der Einrichtung wurde die folgende Änderung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Änderungspunkt:

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

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

- 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.
- Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind in den Randbereichen Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Grün-Darstellungen erforderlich.
- Mit dem vorhandenen Gebäudebestand des ehem. Sägewerkes 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 gem. § 44 BNatSchG ist zu beachten, dass Umbauten der Gebäude nur außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit, 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.

- Der mit der FNP-Änderung vorbereitete Eingriff gem. § 14 BNatSchG ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt worden und wird auf einer externen Fläche ausgeglichen.
- Der Änderungsbereich liegt überwiegend in der Wasserschutzzone III B – Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Vohren. Der nordwestliche 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. Eine Gefährdungsabschätzung erfolgte hinsichtlich der früheren Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Nach erfolgter Sanierung wurde der Altlastenstandort im Kataster gestrichen.
- Auf der Grundlage des Museum-Nutzungskonzeptes wurde durch ein Immissionsgutachten der Nachweis erbracht, dass benachbarte Wohnnutzungen im Umfeld nicht negativ beeinträchtigt werden und aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.
- Mit der 107. Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche – Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik“ sind laut Umweltbericht 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
 - keine ökologisch wertvollen Biotopstrukturen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden.

Anderweitige räumliche Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Nutzungsbindung an die Hofstelle nicht.

II. Abwägung und Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Mit dem Hinweis auf die vorstehende zusammengefasste Begründung zu den mit der 107. Änderung zu berücksichtigenden umweltrelevanten und sonstigen Belangen wurde die Abwägung zu eingegangenen Anregungen und Hinweisen gem. §§ 3(1) / 4(1) und 3(2) / 4 (2) Bau GB wie folgt getroffen.

Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der landesplanerischen Zustimmung hat die **Bezirksregierung Münster** redaktionelle Hinweise für die Begründung hinsichtlich des „Alleinstellungsmerkmals Brauchtumpflege“ und „Tourismus“ im Hinblick auf den „Museumsstandort“ gegeben, sowie auf die erforderliche Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaftsschutz bei der Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen hingewiesen.

Die Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt, die Begründung redaktionell korrigiert.

Die Abstimmung mit der **Unteren Landschaftsbehörde** ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erfolgt.

Öffentlichkeit

Von privater Seite wurde grundsätzlich das fehlende Planungserfordernis für ein Sondergebiet in Frage gestellt. Dazu wurde wie folgt abgewogen:

Die fehlende Privilegierung für den Museumsstandort im Sinne des § 35 BauGB begründet gerade die Notwendigkeit für eine landesplanerisch abgestimmte Sondergebietsnutzung als planungsrechtliche Absicherung einer bestehenden und zu erweiternden Nutzung. Auf die städtebauliche Verträglichkeit wurde umfangreich eingegangen.

Da das Vorhaben nicht im Außenbereich gem. § 35 BauGB zulässig ist, wurde in Abstimmung mit der Landesplanung für die Museumsnutzung insbesondere das Alleinstellungsmerkmal der Brauchtumpflege im ländlichen Erholungsraum Vohren deutlich gemacht.

III. Änderungsverfahren

Termine:

- Änderungsbeschluss 18.12.2009
- Offenlegungsbeschluss 29.04.2010
- Offenlegung 17.05.2010 bis 18.06.2010
- Feststellungsbeschluss 08.07.2010
- Genehmigung 23.09.2010
- Bekanntmachung 19.11.2010

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

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