

15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich

“Sondergebiet Klinik und Jugendhilfeeinrichtung“
Hof Menke

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

Teil I Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	3
2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung	4
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4. Landschaftsplan des Kreises Warendorf	7
5. Änderungsinhalte und Flächenbilanz.....	7
5. Sonstige Belange	8
5.1 Erschließung.....	8
5.2 Ver- und Entsorgung	8
5.3 Altlasten	9
5.4 Denkmalschutz	9
6. Auswirkungen auf die Umwelt	9
6.1 Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz – Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	11
6.2 Bodenschutzklausel	12
7. Artenschutz.....	13

Teil II Umweltbericht

- Umweltbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 für das Vorhaben „Klinik und Jugendhilfeeinrichtung Hof Menke“, November 2019, Landschaftsökologie & Umweltplanung, Pieperstr. 9, 59075 Hamm

Zu dieser Begründung gehören:

- Artenschutzrechtliche Prüfung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 für das Vorhaben „Klinik und Jugendhilfeeinrichtung Hof Menke“, 22.01.2019, Landschaftsökologie & Umweltplanung, Pieperstr. 9, 59075 Hamm

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Rat der Stadt Ahlen hat in seiner Sitzung am 02.10.2018 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet Klinik und Jugendhilfeeinrichtung Hof Menke an der Alte Beckumer Straße 88 gefasst.

Die Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs Hof Menke habe vor der Einstellung ihrer Tierhaltung nach ergänzenden alternativen Nutzungen gesucht, um insbesondere den baulichen Erhalt des Ensembles langfristig sicherzustellen. Mit dem Gesundheitszentrum 'Haus Walstedde' konnten die Eigentümer der Hofstelle einen geeigneten Partner für eine angemessene Nachnutzung ihrer Hofstelle finden.

Das Gesundheitszentrum 'Haus Walstedde' im benachbarten Ortsteil Walstedde der Stadt Drensteinfurt, westlich von Ahlen gelegen, hat für die in wesentlichen Teilen unter Denkmalschutz stehende Hofstelle Menke - Alte Beckumer Straße 88 – ein Entwicklungskonzept erstellt, welches die bauliche Ergänzung und Weiterentwicklung der bereits bestehenden Einrichtungen in Walstedde vorsieht.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Nutzungen: Fach- und Akutklinik für Kinder und Jugendliche, Jugendhilfe-Wohngruppen, Ferienfreizeit-/ Kurzzeitpflegeeinrichtung für Pflegekinder und Pflegefamilien, Therapieeinrichtungen und damit verbundene Werkstätten, Hof-Café, Tierhaltung sowie Wohnen.

Einzelne Beratungs- und Unterstützungseinheiten des im Jahr 2003 gegründeten Gesundheitszentrum 'Haus Walstedde' arbeiten bereits mit den betroffenen Fachbereichen der Stadt Ahlen im Rahmen der Jugendhilfe seit Jahren intensiv zusammen.

Mit der vorgesehenen Entwicklung auf dem Hof Menke wird es eine fachliche Weiterentwicklung der Hilfeangebote geben, die den heutigen Anforderungen an Kooperation zwischen der Jugendhilfe und der Psychiatrie entspricht und somit ein fachlich sehr gutes Angebot für Kinder, Jugendliche und Familien darstellt.

Die Hofstelle bietet mit ihren Gebäuden und ihrer Lage zudem ein besonderes Umfeld für therapeutische Möglichkeiten und lässt insgesamt für die Kinder und Jugendlichen eine wohltuende Wirkung vermuten.

Das Entwicklungskonzept ist insbesondere geeignet, die unter Denkmalschutz stehenden Teile der Hofstelle, entsprechend saniert, dauerhaft in Nutzung zu setzen. Auch die Umnutzung der weiteren Bestandsgebäude, der Abriss und die Wiederherstellung von Gebäuden an historischer Stelle sowie die Neubauten sind insgesamt betrachtet geeignet, den prägenden

Eindruck der Hofstelle auf das Bild der Kulturlandschaft an dieser Stelle zu erhalten.

Auf dieser Grundlage wurde mit Datum vom 24.08.2018 ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahlen und auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel gestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die auf der Hofstelle angestrebte Nutzung zu schaffen. Antragsteller ist dabei die W + L Immobilien GmbH, Goldstraße 41, 48147 Münster, welche durch Herrn Rechtsanwalt Berlage vertreten wird¹.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dieser Planung fand in der Zeit vom 03.06. bis einschließlich 24.06.2019 in Form eines Aushangs in den Schaukästen des Fachbereichs Stadtentwicklung und Bauen, in der 2. Etage an der Südstraße 41 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes mit Schreiben vom 22.08.2019 eingeleitet und endete am 19.09.2019. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB fand in der Zeit vom 07.01. bis einschließlich 07.02.2020 statt.

2. Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Der ca. 3,4 ha große Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Hofstelle Alte Beckumer Straße 88 einschließlich der beidseitig mit Bäumen bestandenen Hofzufahrt, die westlich der Hofstelle befindliche Obstwiese sowie ergänzende Freiflächen südlich der Gebäude in einer Tiefe von ca. 25 m ab der südlichen Gehölzgrenze. Der Geltungsbereich umfasst dabei in der Gemarkung Ahlen, Flur 314, die Flurstücke 5 tlw., 7 tlw., 8 sowie 43 tlw. und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Begrenzung der Alte Beckumer Straße (Kreisstraße) auf einer Länge von ca. 24 m zwischen der westlichen Begrenzung der Hofzufahrt und der westlichen Begrenzung des Flurstücks 7 (verrohrtes Gewässer Nr. 10g).

Im Osten: Durch die westliche Grenze des Flurstücks 7 (verrohrtes Gewässer Nr. 10g) in südlicher Richtung auf einer Länge von ca. 67 m, dann in östlicher Richtung auf einer Länge von 68 m entlang der bestehenden Grenze zwischen der Wiese der Hofstelle und der angrenzenden

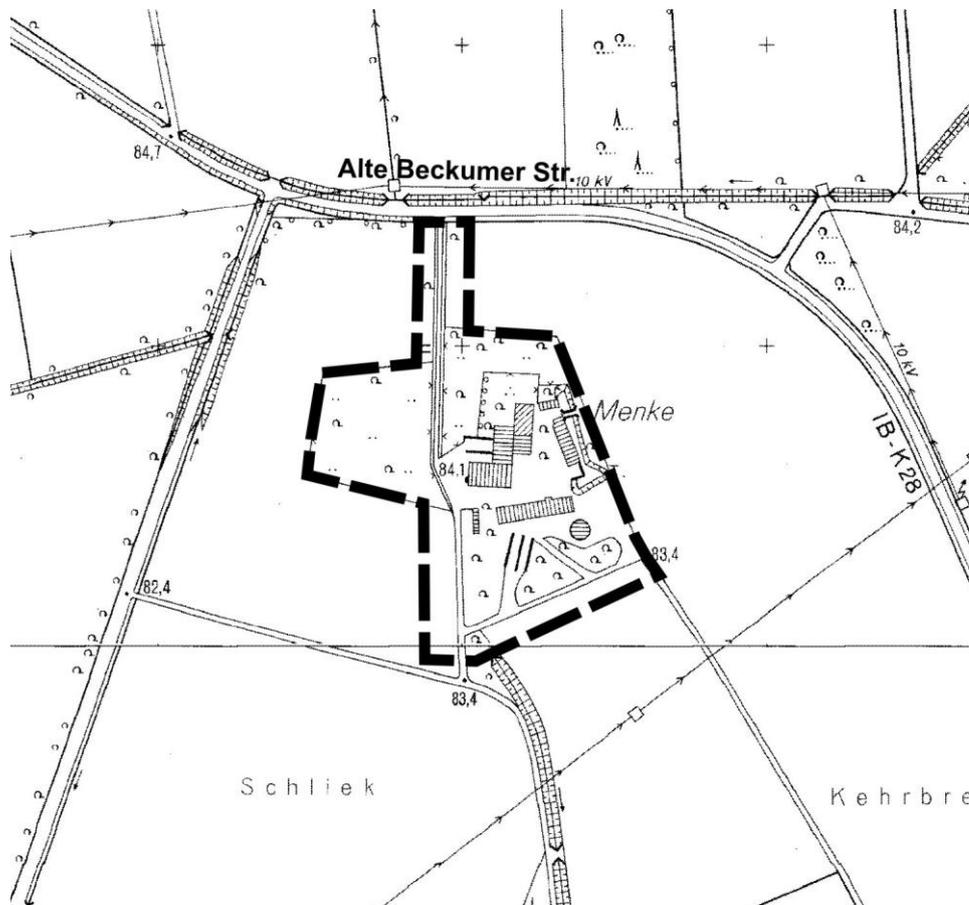
¹ Die W + L Immobilien GmbH ist der Stadt Ahlen als Entwickler, Bauherr und Betreiber des Gesundheitszentrums 'Haus Walstedde' bekannt.

Ackerfläche, von dort in einem Winkel von 123° über eine Länge von 154 m Richtung Südosten und über weitere 25 m leicht abknickend in südöstlicher Richtung entlang der bestehenden Ackerfläche.

Im Süden: Von dort in einem Winkel von 82° in südwestlicher Richtung abknickend und parallel zu den bestehenden Gehölzstrukturen südlich der Hofstelle bis zum nächstgelegenen Grenzstein des Flurstücks 6 (offenes Gewässer Nr. 10g), Flur 314, Gemarkung Ahlen, anschließend leicht abknickend die Grenze Richtung Westen über eine Länge von 50 m fortführend.

Im Westen: Die Grenze über eine Länge von 105 m Richtung Norden bis zur in der Örtlichkeit vorhandenen Obstwiese führend, anschließend in westlicher Richtung entlang der südlichen Begrenzung der Obstwiese, dann in nördlicher Richtung entlang der westlichen Begrenzung der Obstwiese und in östlicher Richtung entlang der nördlichen Begrenzung der Obstwiese bis zur Baumreihe westlich der Hofzufahrt. Abschließend in nördlicher Richtung entlang der Baumreihe bis zur Alte Beckumer Straße zum Ausgangspunkt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erfolgte im Rahmen der weiteren Detailierung der Planung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB im Südwesten eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes, unterhalb der Obstwiese und westlich des in der Örtlichkeit vorhandenen Weges. Dort sollen die mit dem Vorhaben verbundenen erforderlichen Stellplätze sowie ein Spiel- und Bolzplatz berücksichtigt werden. Ursprünglich bildete in diesem Bereich die Westseite des Weges die Geltungsbereichsgrenze.



Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Hofstelle Menke, Alte Beckumer Straße 88

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, stellt die Hoffläche als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Durch den am 05.08.2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) ist nunmehr eine isolierte Bauleitplanung im planerischen Außenbereich möglich.

Unter Ziel 2-3, Siedlungsraum und Freiraum, Spiegelstrich 4, ist unberührt von Satz 2 für im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegene Ortsteile eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 wie folgt möglich:

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen festgelegt werden, wenn es sich um eine angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt.

An diese Ausnahmeregelung gebunden sind die Erhaltung des Gestaltwerts, geringe Umweltauswirkungen sowie ein mit dem Denkmalschutz abgestimmtes Gestaltungs- und Entwicklungskonzept.

Die für die Anwendung der im LEP vorliegenden Ausnahmeregelung benannten Grundvoraussetzungen

- Erhaltung des Gestaltwertes der Hofstelle Menke,
- geringe Umweltauswirkungen und
- ein mit dem Denkmalschutz abgestimmtes Gestaltungs- und Nutzungskonzept

wurden im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, auch unter Einbeziehung der Bezirksregierung Münster, vertiefend betrachtet und beurteilt.

4. Landschaftsplan des Kreises Warendorf

Der Landschaftsplan Ahlen vom 02.12.1994 trifft bezogen auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes lediglich für die westlich liegende Obstwiese in der Festsetzungskarte eine Aussage. Diese sieht die Anlage, Ergänzung und Pflege von Obstwiesen vor (5.1.309). Aus den Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen geht hervor, dass die vorhandene Obstwiese zu ergänzen ist. Dies wird Gegenstand der Festsetzungen des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da die Obstwiese ein Bestandteil des auf der Hofstelle vorgesehenen Konzeptes darstellt. Demzufolge wird dieser Bereich nicht mehr Gegenstand des Landschaftsplanes sein.

Die geplanten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu den im weiteren Umfeld und außerhalb des Geltungsbereichs beabsichtigten Festsetzungen/Maßnahmen. Dabei handelt es um die Ergänzung und Verlängerung der Baumreihe an der Alte Beckumer Straße (5.1.310).

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft i. S. d. §§ 20 ff LG NW sind auf den vorgenannten Flächen im Plangebiet nicht vorhanden und grenzen auch nicht unmittelbar an.

5. Änderungsinhalte und Flächenbilanz

Der seit dem 11.09.2010 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahlen stellt für den beschriebenen Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Die beabsichtigte Änderung bezieht sich auf diese Flächendarstellung, die für den östlichen Teil der Fläche künftig als 'Sonstiges Sondergebiet Klinik und Jugendhilfeeinrichtung' gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB vorzusehen ist. Für die westlich der Hofzufahrt gelegene Obstwiese sowie für eine südlich gelegene Teilfläche ist eine Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB vorzunehmen. Darüber hinaus wird über ein entsprechendes Planzeichen im Plangebiet das erforderliche Regenrückhaltebecken berücksichtigt.

Aktuelles Planungsrecht/ Planungsziel

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15 stellt der wirksame FNP der Stadt Ahlen insgesamt Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung im Bereich der Hofstelle Menke.

Flächenbilanz der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes:

<p>vorher: Fläche für Landwirtschaft 3,4 ha</p>	<p>nachher: Sonstiges Sondergebiet Klinik und Jugendhilfeeinrichtung 2,5ha</p> <p>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0,9 ha</p>
<p>Gesamtfläche 3,4 ha</p>	<p>3,4 ha</p>

Die durch das Vorhaben "Sonstiges Sondergebiet Klinik und Jugendhilfeeinrichtung" erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft können vollständig im Plangebiet des parallel durchzuführenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Es liegt sogar ein Überschuss an Wertpunkten vor.

5. Sonstige Belange

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Alte Beckumer Straße (K 28) direkt an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende private Zufahrt zur Hofstelle Menke. Die durch die Klinik/ Jugendhilfeeinrichtung ausgelösten zusätzlichen Verkehrsströme können ohne weitere Maßnahmen bzw. Regelungen über den entsprechend ausgebauten Zufahrtsbereich abgewickelt werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Die Wasserversorgung wird über Brunnen gesichert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über eine grundstückseigene Kläranlage.

Niederschlagsentwässerung

Zur Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Gräben wird ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes berücksichtigt.

5.3 Altlasten

Im "Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen" beim Kreis Warendorf ist das Plangebiet nicht registriert. Auch der Stadt Ahlen sind keine Altlasten für das Grundstück bekannt.

5.4 Denkmalschutz

Drei Gebäudeteile der Hofstelle Menke stehen unter Denkmalschutz und sollen entsprechend saniert werden und eine angemessene Folgenutzung erhalten. Auch die Umnutzungen der weiteren Bestandsgebäude, der Abriss und die Wiederherstellung von Gebäuden an historischer Stelle sowie die Neubauten sind insgesamt betrachtet geeignet, den prägenden Eindruck der Hofstelle auf das Bild der Kulturlandschaft an dieser Stelle zu erhalten. Die Hofstelle und die landwirtschaftliche Nutzung werden ein wesentlicher Bestandteil der Therapiearbeit sein und darüber lässt sich die heutige Nutzung in großen Teilen erhalten.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Vorschriften gemäß § 2 Absatz 4 BauGB anzuwenden und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen².

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Auf Grundlage des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinem konkreten Vorhaben wurden die Auswirkungen der damit verbundenen Nutzungen auf folgende Schutzgüter detailliert geprüft:

- Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung,
- Tiere, Pflanzen/ Landschaft/ biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche,
- Wasser/ Abwasser,
- Klima/ Luft,
- Kulturgüter und Sachgüter.

Dabei wurden jeweils:

² Umweltbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 für das Vorhaben „Klinik und Jugendhilfeeinrichtung Hof Menke“, November 2019, Landschaftsökologie & Umweltplanung, Pieperstr. 9, 59075 Hamm

- die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und die Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete,
- die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung,
- die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
- in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

beschrieben.

Im Ergebnis konnte die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen einzelner Schutzgüter und übergeordneter Planungen (z. B. Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) sowie dem Denkmalschutz nachgewiesen werden.

Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie folgt durchgeführt:

- Schutz der vorhandenen Gehölze vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920;
- Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik zum Schutz des Bodens und des Grundwassers;
- Bodenschutz gemäß DIN 18915 (Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen);
- Beachtung des Verbots gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (keine Gehölzrodungen vom 1.3. bis 30.9.).

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde eine quantitative Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Amtes für Planung und Naturschutz (Kreis Warendorf) auf der Grundlage der Planung des parallel zu erarbeitenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt, bei dem der Punktwert des Ist-Zustandes mit dem des Planzustandes verglichen wird. Im Ergebnis dieser Bilanzierung wurde ein Punkteüberschuss von 855 ermittelt. Demzufolge lässt sich der erforderliche Ausgleich vollständig im Plangebiet umsetzen.

Das Monitoring zur Kontrolle von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen umfasst die Auswertung von Hinweisen, die von Bürgern, Fachbehörden, durch weitere Untersuchungen sowie aus Informationssystemen an die zuständige Fachbehörde herangetragen bzw. ermittelt werden. Ergänzend wird für die Kompensationsmaßnahmen ein regelmäßiges Erfolgsmonitoring durchgeführt.

Nach weitgehendem Abschluss der Bau- und Ausgleichsmaßnahmen (etwa 5 Jahre nach Rechtskraft) wird die Entwicklung des Plangebietes überprüft.

6.1 Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz – Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Novelle zum Baugesetzbuch vom 22. Juli 2011 mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden führt dazu, dass der Klimaschutz gleichberechtigt neben den in § 1 (5) BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen steht. Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz unterliegt damit der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB.

Der Stadt Ahlen liegt seit November 2010 ein Integriertes Klimaschutzkonzept vor mit der Zielsetzung einer Reduktion des CO₂-Ausstoßes um 40 % bis 2020 in Relation zum Basisjahr 1990 als dem Einsparziel der Bundesregierung. Demzufolge muss die Emission von 550 Tsd. Tonnen im Jahr 1990 um 220 Tsd. Tonnen bis zum Jahr 2020 reduziert werden. 2007 wurden noch 470 Tsd. Tonnen produziert, sodass bis 2020 eine weitere Reduzierung von rund 140 Tsd. Tonnen CO₂ erforderlich wird. Dem gegenüber wurde ein wirtschaftliches Einsparpotenzial von 145 Tsd. Tonnen CO₂ mit den Potenzialen der erneuerbaren Energien ermittelt. Vor dem Hintergrund, dass auch Neubaugebiete/ Neubebauungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beitragen müssen, stellt sich auch die Umsetzung von Bauleitplanungen als eines der zahlreichen Handlungsfelder zur Zielerreichung dar. Insgesamt ergibt sich das Einsparpotenzial an CO₂ durch Anwendung erneuerbarer Energieformen und veränderter Energieerzeugungsstrukturen bei Wärme und Strom für diesen Bereich³.

Folglich hat auch die Entwicklung und Umsetzung dieses Sondergebietes Auswirkungen auf den Klimaschutz, sodass ein Beitrag zur Energieeinsparung und damit zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu berücksichtigen ist. Dies lässt sich bei Umsetzung der Planung z. B. über entsprechende KfW-Effizienzgebäudestandards erreichen.

Weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimaschutz im Plangebiet, resultierend aus der zunehmenden Erwärmung und Starkregenereignissen, sind Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern, die die Wärmeabstrahlung von Oberflächen verringern und gleichzeitig eine Verzögerung des Spitzenabflusses bei Niederschlägen bewirken. Diese Maßnahmen lassen sich über die verbindliche Bauleitplanung regeln.

Der Aufheizung von Stellplatzflächen soll durch Baumpflanzungen und Verwendung von versickerungsfähigen Materialien entgegengewirkt werden. Entsprechende Festsetzungen im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichern diese Maßnahmen.

³ Vgl. Klimaschutzkonzept der Stadt Ahlen

6.2 Bodenschutzklausel

Die Eigentümer haben vor der Einstellung der Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes nach ergänzenden alternativen Nutzungen gesucht, um den baulichen Erhalt des Ensembles langfristig sicherzustellen. Mit dem Haus Walstedde konnten die Eigentümer der Hofstelle einen geeigneten Partner finden, der hier die gewünschte Weiterentwicklung der bereits bestehenden Einrichtungen in Walstedde umsetzen kann.

Mit dieser Nachnutzung lässt sich zum einen die Inanspruchnahme bislang un bebauten/ nichtversiegelten Bodens weitestgehend vermeiden und trägt so zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB bei, zum anderen werden erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude und Anlagen, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen, langfristig gesichert und mit einer adäquaten ergänzenden Nutzung neu belegt.

Für eine Innenentwicklung eignet sich dieses geplante Projekt des Hauses Walstedde allerdings nicht, da der wesentliche therapeutische Ansatz "Leben und Arbeiten auf einem Bauernhof" nicht auf das gewünschte Umfeld trifft, wie es das Haus Walstedde für seine Arbeit benötigt. Dieses Leitbild 'Arbeiten und Leben auf dem Hof' stellt einen Kernpunkt der therapeutischen Konzeption am Standort Hof Menke dar.

Außerdem wurde in den letzten Jahren primär die Innenentwicklung gemäß § 1 (5) BauGB im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung durch das im Jahr 2015 beschlossene und im Frühjahr 2019 fortgeschriebene Wohnbauflächenzielkonzept der Stadt Ahlen stringent verfolgt und umgesetzt, sodass die Stadt nunmehr dazu übergeht, eine Wohnbaufläche am Siedlungsrand der Kernstadt zu entwickeln. Die darüber hinaus noch un bebauten Wohnbauflächen im Innenbereich befinden sich nicht im städtischen Eigentum, sondern in privater Hand. Auf die Entwicklung dieser Flächen hat die Stadt keinen Einfluss.

Aus der oben beschriebenen Entwicklung heraus sowie aufgrund der von der Bezirksregierung Münster festgestellten Vereinbarkeit der Ziele der Raumordnung mit den Zielen der Bauleitplanung besteht ein städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB, die bisher dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik und Jugendhilfeeinrichtung zu ändern. Damit wird die Bodennutzung für die städtebauliche Entwicklung unmittelbar bestimmt und steuert die parallel zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung, die die Grundlage für die Erarbeitung von Bauanträgen zur Umsetzung des Vorhabens bildet.

Was die Versiegelung des Bodens betrifft, so wird durch das Vorhaben nur geringfügig mehr versiegelt. Ein entsprechender Ausgleich wird berücksichtigt.

Den mit der Versiegelung der Flächen und Böden verbundenen speziellen Natur- und Artenschutzbelangen wird durch § 1a (3) BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) Rechnung getragen. Entsprechende Kompen-

sationsmaßnahmen erfolgen durch Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) die im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan dezidiert aufgeführt werden.

7. Artenschutz

In der vorliegenden Artenschutzprüfung⁴ wurden der Bestand an planungsrelevanten Arten aus den Ergebnissen einer Begehung und einer Potenzialanalyse betrachtet sowie aktuelle Vorkommen berücksichtigt. Mehrere Arten wurden identifiziert, die durch das Vorhaben betroffen sein könnten:

- Rauchschwalbe (Brutvogel),
- Steinkauz (wahrscheinlicher Brutvogel),
- Fledermäuse (Zwergfledermaus und Braunes Langohr, Quartierpotenzial),
- Amphibien (potenzielles Laichgewässer).

Für diese Arten bzw. Artengruppen erfolgte eine Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II der ASP). Dabei wurden wesentliche Charakteristika der Art, Ansprüche an den Lebensraum und das Vorkommen in NRW allgemein beschrieben. Es wurde die mögliche Betroffenheit der Art ermittelt und jeweils artspezifische Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. CEF-Maßnahmen formuliert.

Die zu treffenden Maßnahmen zielen darauf ab, direkte Tierverluste zu vermeiden, in dem entweder kritische Zeiträume (Brutzeit und Wochenstubenzeit) gemieden werden und/ oder durch eine ökologische Baubegleitung eine entsprechende Beratung im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte erfolgt. Erforderlichenfalls können dann entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden (u.a. detaillierte Untersuchungen vor Abriss/ Sanierungsarbeiten). Unter Umständen sind auch weitere gezielte Erhebungen von Arten durchzuführen. Wegen des (möglichen) Vorkommens mehrerer Arten mit verschiedenen Aktivitätszeiten sollte das Bauzeitenfenster an Gebäuden auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt werden, sofern planungsrelevante Arten betroffen sein könnten, die nicht nach o.g. Erhebungen und objektbezogenen Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Damit werden Konflikte nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden.

Außerdem sorgen die vorzusehenden Maßnahmen für den Erhalt oder die Neuschaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der möglicherweise betroffenen Arten. Dies geschieht durch Nisthilfen und Ersatzquartiere sowie nach Möglichkeit durch Erhalt von Strukturen an den Gebäuden. Damit lassen sich Konflikte nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ausschließen. Die Maß-

⁴ Artenschutzrechtliche Prüfung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 für das Vorhaben „Klinik und Jugendhilfeeinrichtung Hof Menke“, 22.01.2019, Landschaftsökologie & Umweltplanung, Pieperstr. 9, 59075 Hamm

nahmen, darunter vor allem das Bauzeitenfenster und/ oder die ökologische Baubegleitung, verhindern zudem Tötungen von nicht planungsrelevanten Vogelarten, die in oder an den Gebäuden brüten könnten. Insgesamt ist festzustellen, dass bei Einhaltung der dargestellten Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können.

Nach den Ausführungen des § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt;
- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Dies ist bei dem hier geprüften Planvorhaben unter Beachtung der Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten. Diese sind im zugehörigen artenschutzrechtlichen Gutachten dezidiert aufgeführt und werden, soweit sie sich nicht im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festsetzen lassen, im zugehörigen Durchführungsvertrag abschließend geregelt. Somit sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Damit kann ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 127 "Klinik und Jugendhilfeeinrichtung Hof Menke" unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnten.

Ahlen, 20.02.2020

Im Auftrag

Gantefort
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und Bauen