

Begründung

zum Entwurf der 30. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Ost im Stadtteil Handorf, im Bereich Haus Eggert / Zur Haskenau

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	1
2. Änderungsbereich	2
3. Landschaftsschutzgebiet	2
4. Änderungsinhalte	3
4.1 Sondergebiet	3
4.2 Grünflächen	3
4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	3
5.1 Rahmen der Umweltprüfung	3
5.2 Kurzdarstellung der Planung	4
5.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	4
5.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	5
5.4.1 Menschen	6
5.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	8
5.4.3 Boden	9
5.4.4 Wasser	9
5.4.5 Orts- und Landschaftsbild	9
5.4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	10
5.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)	10
5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
5.7 Überwachung (Monitoring)	10
5.8 Zusammenfassung	11
6. Gesamtabwägung	11
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	11
6.2 Altlasten	11
6.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
6.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit	12

1. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Münster ist die geplante Erweiterung des Hotels „Landhaus Eggert“ in Handorf. Wesentliches Ziel ist die marktfähige Entwicklung über den derzeitigen Gebäudebestand hinaus unter Berücksichtigung der historischen Bautradition und der vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten.

Das Grundstück „Zur Haskenau 81“ – Haus Eggert – ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, überlagert mit einem Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan Nr. 1 „Werse“, und liegt in der Wasserschutzzone III gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung „Hornheide / Haskenau“.

Die vorliegende Entwicklungsplanung / Zielplanung mit den Bauabschnitten Scheune, Neubau Remise, Zimmererweiterung I, Wellnessbereich, Naturteichanlage als Schwimmteich sowie Zimmererweiterung II erfordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit verbunden die Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Parallel ist der FNP zu ändern mit folgenden Darstellungen:

- Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel, im Bereich der baulichen Nutzung sowie im Bereich der Flächen für die geplante vorhabenbedingte Stellplatzanlage; damit die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 513 geplante vorhabenbedingte Stellplatzanlage aus dem FNP entwickelt ist, erfordert diese Planung im FNP zukünftig die Darstellung einer Siedlungsfläche, hier als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Golfplatz, im Bereich der vorgesehenen Übungsfläche zum Golfspielen.
- Teilflächen im Westen des Antragsgebietes sind im FNP als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, hier mit der Zweckbestimmung Fläche für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen. Diese Darstellung ist an die neuen Planinhalte anzupassen.

Der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 513 stellt sicher, dass die Ziele dieser Planung umgesetzt werden können.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich für die geplante Erweiterung des Landhauses Eggert liegt im Stadtbezirk Münster-Ost im Stadtteil Handorf. Die Fläche grenzt im Norden an den Zufahrtsweg „Zur Haskenau“, im Osten an das Grundstück Zur Haskenau Nr. 71. Im Westen grenzt der Planbereich an das Grundstück Zur Haskenau Nr. 91; südlich liegt das Gewässer „Werse“.

3. Landschaftsschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (LP) Nr. 1 „Werse“ sowie in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Werse-Ems-Niederung, Kreuzbach, Angel und Wolbecker Tiergarten“. Es erfolgt eine Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes für den Bereich „Landhaus Eggert“ sowie für das Areal der geplanten Stellplätze nördlich der Straße „Zur Haskenau“.

Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 21.10.1999 darf ein Flächennutzungsplan keine Darstellungen enthalten, die einer Landschaftsschutzverordnung bzw. den Schutzzwecken eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) oder sonstiger Satzungen, z.B. einem Landschaftsplan (LP), widersprechen; anderenfalls wäre die Genehmigung des FNP gem. § 6 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wegen Verstoßes gegen sonstige Rechtsvorschriften zu versagen.

Vor Wirksamkeit der vorliegenden Änderung des FNP muss daher das entgegenstehende LSG entsprechend zurückgenommen werden.

Die sich aus dem o. g. Urteil des BVerwG ergebende Problematik des zu harmonisierenden planungsrechtlichen Verhältnisses von neu dargestellten Siedlungsflächenausweisungen im FNP und der entsprechenden Anpassung von Landschaftsschutzgebietsverordnungen und Festsetzungen von Landschaftsplänen sind in einem Abstimmungstermin Ende Januar 2003 mit der Bezirksregierung Münster, u. a. mit Vertretern der Unteren und Höheren Landschaftsbehörde, erörtert und das zu praktizierende Verfahren mit nachfolgendem Ergebnis abgestimmt worden. Hinsichtlich der Änderungsbedarfe der Landschaftspläne wurde auf § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) NRW in analoger Anwendung zum § 42a LG verwiesen, in dem im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des FNP eine Erklärung des Trägers der Landschaftsplanung mit der Aussage vorgelegt wird, dass dieser in einem nachfolgenden Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan den entsprechenden, dem jeweiligen Landschaftsplan entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen wird.

Träger der Landschaftsplanung in der kreisfreien Stadt Münster ist der Rat der Stadt.

4. Änderungsinhalte

4.1 Sondergebiet

Zweckbestimmung Hotel

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bisher dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel im Bereich der baulichen Nutzung sowie der Flächen für die vorhabenbedingten Stellplätze umgewidmet.

Separate Stellplatzanlage

Das beabsichtigte Vorhaben sieht die Errichtung von insgesamt ca. 100 Stellplätzen vor. Die Stellplatzanlage ist nördlich der Straße Zur Haskenau vorgesehen und wird von vorhandener und geplanter Begrünung umschlossen. Damit die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 513 geplante vorhabenbedingte Stellplatzanlage aus dem FNP entwickelt ist, erfordert diese Planung im FNP zukünftig die Darstellung einer Siedlungsfläche, hier als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel, wodurch bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet werden. Zusätzlich erfolgt eine Kennzeichnung der öffentlich zugänglichen Stellplätze innerhalb des Sondergebiets mit dem Planzeichen *Öffentliche Parkfläche* (Parkplatz). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 513 setzt im Bereich der geplanten Stellplatzanlage ausschließlich Stellplätze, deren Erschließung sowie zugehörige Eingrünungsmaßnahmen fest.

4.2 Grünflächen

Zweckbestimmung Golfplatz

Teilflächen im Westen des Plangebietes sind im FNP als Flächen für die Landwirtschaft überlagert mit der Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, hier mit der Zweckbestimmung Fläche für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen. Diese Darstellungen werden im Plangebiet überplant mit einer Grünfläche, Zweckbestimmung Golfplatz. Hier wird eine Driving Range (Golfübungsplatz) entstehen.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zweckbestimmung Flächen für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen

Teilflächen der Flächen für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen des Änderungsgebietes werden den neuen Planinhalten „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz“ und „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel“ angepasst.

5. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

5.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt worden.

Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange entsprechen der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Die Umweltprüfung wurde auf Basis vorhandener Daten und Geländeerhebungen für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan durchgeführt. Diese Datenlage ist hinrei-

chend, um die notwendige Abschätzung der Umweltfolgen durch die Planung vornehmen zu können.

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung zur 30. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes Bereich „Handorf - Haus Eggert / Zur Haskenau“.

5.2 Kurzdarstellung der Planung

Mit der 30. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes wird die Umsetzung einer Erweiterung der vorhandenen Hotelanlage im Ortsteil Dorbaum vorbereitet.

Die 30. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes sieht eine Vergrößerung der Hotelanlage auf dem bestehenden Standort vor (SO „Hotel“). Westlich dieser Fläche wird ein Teil der ursprünglich als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereiche für die Anlage einer privaten Grünfläche (z.B. als Driving Range oder Putting Green) genutzt. Weiter findet eine Verlagerung und Vergrößerung des vorhandenen vorhabenbedingten Parkplatzes statt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

5.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Die Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Aufstellung ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.

Fachgesetze

Die Zielaussagen der hier wesentlichen Gesetze (Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landesforstgesetz sowie Landschaftsgesetz NRW, ...) sind im vorliegenden Planfall berücksichtigt.

Fachplanungen und Schutzausweisungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft im Wasserschutzgebiet, Zone III am Überschwemmungsgebiet der Werse innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Werse-Ems-Niederung, Kreuzbach, Angel und Wolbecker Tiergarten“ dargestellt. Die Straße „Zur Haskenau“ bildet im Planungsraum die nördliche Grenze des LSG mit einer Gesamtgröße von insgesamt 3001,5 ha.

Es sind keine FFH- oder Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen.

Im Landschaftsplan „Werse“ wird als zentrales Entwicklungsziel die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft genannt.

Die geschlossenen Gehölzbereiche unterliegen dem Schutz des Landesforstgesetzes.

Die nördlich der Hotelanlage stehenden Wallhecken sind nach § 47 LG geschützt. Die LANUV-Kartierung schlägt sie zur Ausweisung als „Geschützte Landschaftsbestandteile“ vor.

Naturdenkmale und Baudenkmäler sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Die Rücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes und des Landschaftsplanes ist erforderlich.

Die Eingriffe in die zu schützenden Bodendenkmäler werden mit einer archäologischen Untersuchung gemindert.

5.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Umwelt und der bisherigen Darstellungen im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan.

Die potenziellen Auswirkungen des mit Abschluss des Änderungsverfahrens vorliegenden Flächennutzungsplanes werden in Bezug auf den tatsächlichen Bestand bewertet. Darüber hinaus wird dargestellt, in welcher Intensität die 30. Änderung des FNP im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan eine weitere Erhöhung oder aber auch eine Vermeidung der bereits möglichen Eingriffssituation bedeuten.

Geeignete grundsätzliche Vermeidungs-, Minderungs- und mögliche Ausgleichsmaßnahmen (für Eingriffe in Natur und Landschaft) werden in den jeweiligen Kapiteln genannt. Zu konkreten Maßnahmenbeschreibungen sei an dieser Stelle auf die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 513 verwiesen.

Sofern die Umweltprüfung im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter keine oder nur eine geringe Erheblichkeit der Planung ergeben hat, kann auf eine vertiefte Beschreibung bzw. Wirkungsprognose verzichtet werden (vgl. Tabelle 1). Belange mit erheblicher Bedeutung und sonstige Belange werden im Folgenden detaillierter erläutert. Der Untersuchungsraum wurde jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Tabelle 1: Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung

Umwelt- belang	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen	Bewertung
Mensch	Landwirtschaftliche Fläche	Immissionsbelastung durch Verkehr	-
	Hotelanlage	Bauzeitenbedingte Störungen möglich	-
	überörtliche Radwege	Bauzeitenbedingte Störungen möglich, Sper- rungen werden nicht erforderlich	-
Tiere, Pflan- zen / biologi- sche Vielfalt	struktureiche, aus landwirt- schaftlichem Anwesen entwickel- te Hotelanlage mit wertvollem Baumbestand	Verlust der Biotopfunktion (überwiegend in- tensiv gärtnerisch gepflegte Hotelgärten)	+
		Verlust von kleineren Saumstrukturen und fremdländischen Gehölzen im Hotelbereich	-
	Einzelne schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft betrof- fen (Einzelbäume)	Verlust von 2 Bäumen	++
		Verkleinerung von Heckenstrukturen	++
	Ackerflächen	Verlust der Biotopfunktion	-
Boden	Braunerden mit agrarischer Nut- zung und im Hotelbereich deutli- cher Überprägung	insgesamt keine Auswirkungen auf außerhalb des Plangebietes gelegene Flächen	-
		Neue Inanspruchnahme von Freiraum	+
	Auenböden an Werseufer	Versiegelung durch Parkplatz und Gebäude	+++
		nicht betroffen	

Umwelt- belang	Beschreibung der heutigen Umweltsituation	Prognose der Umweltauswirkungen	Bewertung
Wasser	Grundwasserstände an den Gebäuden > 2 m unter Gelände	neue Gebäude werden über die vorhandenen Systeme entwässert	-
	Relativ hohe Grundwasserneubildungsrate	gering reduzierte Grundwasserneubildung	-
	Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet möglich	Versickerungsanlage für Parkplatzoberflächenwasser nach Richtlinie erforderlich (WSG III)	+
	Werse nicht betroffen		
Klima / Luft	Freilandklima	Keine nennenswerten Auswirkungen über den Änderungsbereich hinaus	-
	Vorbelastung der Lufthygiene durch Puten- und Schweinemastanlagen in Nachbarschaft	keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten ¹	-
Landschaft	Strukturreiche, ländliche Situation im Stadtgebiet Münsters	Kleinräumige Qualitätsbeeinträchtigung des Landschaftsraumes	+
Sach- und Kulturgüter	Bodendenkmale vermutet	Archäologische Prospektion vor Baubeginn	+
	Keine weiteren Bau- oder Kulturbzw. Sachgüter bekannt	Keine Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	Keine maßgeblichen Wechselwirkungen	Keine Beeinträchtigung	-

Bewertung: +++ sehr erheblich / ++ erheblich / + wenig erheblich / – nicht erheblich

5.4.1 Menschen

Derzeitige Umweltsituation

Bestand

Das Gebiet ist als landwirtschaftlich genutzter Raum zu bezeichnen, in dem die Hotelanlage Eggert aus einer ehemaligen Hofstelle entwickelt wurde.

Die Gebäude der Hotelanlage sind noch weitgehend als typisch westfälisch zu bezeichnen. Die durchgeführten Umbauten wurden der bäuerlichen Architektur angepasst und dem Charakter einer westfälischen Hofstelle untergeordnet.

Erholung

Die Anlage Eggert ist seit langer Zeit als Ausflugsziel bekannt, sowohl für die Radtouristik, als auch für Wellness-(Kurz-)Urlaube; so führt z.B. die Hauptstrecke des überörtlichen „100 Schlösser-Radweges“ direkt über die Anlage.

Darstellungen im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Flächen dar. Weitergehende Differenzierungen, z. B. für die Naherholung und Freizeitnutzung, sind nicht dargestellt.

¹ Geruchstechnischer Bericht Nr. LG4980.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Erweiterung des Landhaus Eggert in Münster, Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, 19.03.2009

Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf den realen Bestand

Die bisherige Nutzung der Hotelanlage wird nicht geändert, vielmehr erfolgt eine Flächenausdehnung hauptsächlich innerhalb der Eigentumsgrenzen des Besitzers.

Durch die Vergrößerung der Hotelkapazität ergibt sich ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen. Die hierdurch entstehenden Immissionen werden jedoch von den vorhandenen Verkehrsbelastungen noch überlagert, so dass spürbare Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

Der vorhandene Radweg verläuft wie bisher durch die Hotelanlage.

Größere Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Erholung

Die vorhandene Landschaftskulisse wird durch die geplante Erweiterung am Standort nicht wesentlich verändert. Durch den weitgehenden Erhalt der Baumgruppen und Gehölzreihen an der Straße Zur Haskenau kann die Abgrenzung der Hotelanlage zur freien Landschaft aufrechterhalten werden. Die geplante private Grünanlage (Golfanlage als Driving Range oder Putting Green) ordnet sich dem vorhandenen Bestand unter und erweitert die Erholungsfunktionalität der Anlage.

Lärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes werden vermehrt Anliegerverkehre festzustellen sein. Die sich durch die vergrößerte Parkplatzanlage ergebenden Lärmbelastungen liegen unterhalb der Normwerte. Der Außenbereich ist lärmtechnisch als „Mischgebiet“ einzustufen. Durch den Betrieb der Golfübungsanlage können sich Lärmbelästigungen für weitere Erholung Suchende ergeben, die jedoch von kurzer, temporärer Dauer sind.

Geruchsimmissionen

In der Nähe des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung – 210 Vormastschweine, 400 Mastschweine und auf zwei Standorte verteilt je 3.000 Mastputenhähne (6.000 Mastputenhähne).

In einem geruchstechnischen Bericht (s. Fußnote 1) wurde ermittelt, dass im gesamten Plangebiet der maßgebliche Immissionswert von bis zu 0,25 (er entspricht einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 25 % der Jahresstunden) eingehalten wird.

Aus geruchsimmissionstechnischer Sicht sind somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich der 30. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster – im Außenbereich für das Gelände Landhaus Eggert – zu erwarten.

In dem geruchstechnischen Bericht wurde auch geprüft, ob die durch die 30. Änderung des FNP vorbereitete Nutzung zu einer möglichen Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs führen kann. Hierzu wurde von einer theoretischen Verdopplung der Kapazität für Mastputenhähne (+ 6.000 Stück) sowie einer Erweiterung um 500 Mastschweine ausgegangen. Ergebnis: Aus geruchstechnischer Sicht werden die Erweiterungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht weiter als bereits durch die ebenfalls zu berücksichtigende bestehende Wohnbebauung im Außenbereich (Zur Haskenau 61) eingeschränkt.

Umgekehrt wurde in dem Bericht ermittelt, dass auch trotz der o. g. theoretischen Erhöhung der Mastkapazitäten im gesamten Plangebiet der maßgebliche Immissionswert von bis zu 0,25 eingehalten wird.

Insgesamt ist unter dem Schutzgut Mensch mit keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Weitere Aspekte, die für den Menschen relevant sind, werden im Folgenden thematisiert.

Auswirkungen durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen kann in dem bisher dargestellten Umfang nicht aufrechterhalten bleiben und wird durch Flächen für die Hotelanlage („SO Hotel“) und eine „Grünfläche“ ersetzt.

Die genannten negativen Auswirkungen werden als grundsätzlich durch in der verbindlichen Bauleitplanung zu nennende Maßnahmen als ausgleichbar eingeschätzt.

Auch die Erweiterungsmöglichkeiten (Berechnung einer theoretischen Verdopplung der Kapazität für Mastputenhähne (+ 6.000 Stück) sowie einer Erweiterung um 500 Mastschweine) des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes werden durch die Aufstellung der 30. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster nicht weiter als schon durch die vorhandene Bebauung (Zur Haskenau 61) eingeschränkt.

5.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Derzeitige Umweltsituation

Bestand

Die Biotoptypen sind durch die Lage auf einer ehemaligen Hofanlage in der freien Landschaft gekennzeichnet:

Insgesamt ist die Anlage als wertvolle, strukturreiche Grünanlage mit altem Baumbestand zu bezeichnen. Sie wird von landschaftsraumtypischen Biotoptypen begleitet.

Mit Ausnahme von wenigen Exemplaren sind alle Bäume als vital zu bezeichnen.

Die gesamte Hotelanlage liegt innerhalb von landschaftstypischen, vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Biotoptypen mit Intensiväckern.

Die nördlich angrenzende Ackerfläche wird von zwei Wallhecken (§ 47 LG) gesäumt, innerhalb der westlichen Hecke verläuft der ausgewiesene Wanderweg, die westliche Hecke mit einem hohen Totholzanteil grenzt östlich an ein kleines, jüngeres Feldgehölz. Südlich des Feldgehölzes und der Straße „Zur Haskenau“ befindet sich eine ungenutzte Schlagflur; deutlicher Gehölzaufwuchs ist hier noch nicht vorhanden.

Die Straße „Zur Haskenau“ führt als unbefestigter Hohlweg (ca. ein bis zwei Meter unterhalb des umgebenden Geländes, mit nahezu vollständigem Kronenschluss) an dem Gelände Eggert vorbei.

Tiere und Biotopverbund

Unter Berücksichtigung der Qualität des gesamten Biotopkomplexes aus Freiflächen, Gebäuden sowie dem Umfeld des Planungsraumes wurden faunistische Potenzialanalysen und Detailuntersuchungen mit dem Schwerpunkt auf Fledermäusen und Vögeln durchgeführt (vgl. Bauungsplan).

Biotope herausragender / landesweiter Bedeutung für die Fauna fehlen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung.

Der Untersuchungsraum stellt jedoch keine westfälische „Durchschnittslandschaft“ dar, sondern ist durch die jahrelange intensive Pflege durch die Familie Eggert als landschaftlich besonders wertvoll zu bezeichnen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Offenlandflächen und der sonstigen Landschaftsstrukturen ist der Raum vorrangig geeignet für Arten der Feldflur und in geringerem Umfang auch für Waldarten mit geringem Raumanspruch.

Im Zusammenhang mit der flächenhaften Inanspruchnahme sind auch Jagdgebiete der Fledermäuse und des Turmfalken betroffen. Hierbei wird die Änderung jedoch keine essentiellen Habitatstrukturen betreffen, da eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse nicht nachgewiesen werden konnte.

Für die weiteren streng geschützten Arten Turmfalke und Grünspecht bedeutet die Änderung eine Beeinträchtigung von Teilhabitaten. Es handelt sich nicht um wesentliche Teilhabitate, denn den betroffenen Arten stehen im Umkreis genügend weitere Habitate zur Verfügung, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung nach BNatSchG nicht zu prognostizieren ist.

Größere, mäßig intensiv genutzte Grünlandkomplexe mit erhöhter Empfindlichkeit fehlen.

Das Plangebiet liegt direkt am Rande des Niederungs- und Uferbereiches der Werse und weist Strukturen natürlichen Ursprungs oder erheblicher kulturlandschaftlicher Bedeutung auf. Eine Vernetzung mit dem Umland ist durch die Gehölzbereiche und die Werse gegeben.

Der Planungsraum stellt somit einen besonderen Teil- und Ergänzungsraum für Arten der Feldfluren und Wald-(rand-)arten dar, der aufgrund der Störintensität Funktionen des Verbundes in eingeschränktem Umfang übernehmen kann.

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe umfasst der Änderungsbereich ausreichend geeignete Flächenpotenziale als Räume zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt.

5.4.3 Boden

Die Planung nimmt in Teilen bislang unbebauten Freiraum in Anspruch. Besondere Funktionen oder schutzwürdige Böden liegen nicht vor. Der Verlust des Bodens wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen berücksichtigt.

5.4.4 Wasser

Stillgewässer und Quellen sind nicht vorhanden.

Die Werse und ihr Überschwemmungsgebiet liegen südlich des Änderungsbereichs.

Die Hotelanlage Eggert liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hornheide / Haskenau.

5.4.5 Orts- und Landschaftsbild

Der gesamte Landschaftsraum stellt einen besonderen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft entlang der Werse dar. Es handelt sich um einen gut strukturierten, deutlich reliefierten, zum Teil intensiv landwirtschaftlich genutzten Raum, der durch Hecken, Einzelbäume sowie Baumreihen, Hofbaumgruppen und die Werse gegliedert wird. Von erhöhter Bedeutung

sind die Hofbaumgruppen, die als typisch für das Münsterland anzusprechen sind und denen daher auch eine erhöhte Eigenart zukommt.

Durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege und den Werseradweg (Hauptstrecke der 100 Schlösser-Route) ist der Planungsbereich als Vorzugsraum für die landschaftsgebundene Erholung gut erschlossen. Die Hotelanlage Eggert ist als Rastpunkt Bestandteil der überörtlichen 100 Schlösser-Route.

Die Inanspruchnahme der Gehölze ist als Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild zu sehen. Zum einen werden die Landschaftselemente mit der Lage innerhalb des Änderungsgebietes nicht an Bedeutung für die landschaftliche Wahrnehmung verlieren und zum anderen können mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen neue Sichtbezüge und Landschaftselemente entwickelt werden, so dass die Eingriffe in vollem Umfang kompensierbar sind.

5.4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW im Änderungsbereich. Ein Vorkommen von Bodendenkmalen wird begründet vermutet. Weitergehende Ausführungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

5.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen weiter betrieben würde und damit der Umweltzustand wie für die einzelnen Schutzgüter beschrieben weitgehend erhalten bliebe.

Eine Verbesserung des ökologischen Zustandes der landwirtschaftlichen Flächen und der angrenzenden Hotelbereiche ist aufgrund des Nutzungsdruckes und weiterer Eutrophierung bei geringer Flächengröße nicht zu erwarten.

5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen für diese Hotelanlage auf Flächennutzungsplanenebene nicht. Alternativstandorte hätten den Verlust oder die Zerteilung des jetzigen Standorts zur Folge und sind daher nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

In Bezug auf die internen Alternativen zur Ausgestaltung der Hotelerweiterung ist festzuhalten, dass seitens des Betreibers des Hotels verschiedene Varianten vorgestellt wurden. Das vorliegende Konzept ist als die verträglichste Lösung ausgewählt worden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ausweisungen zu den überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes konkretisiert.

5.7 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, von den Städten und Gemeinden zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Mit erhöhter Detailschärfe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind innerhalb einer Umweltprüfung die konkreten Eingriffe zu prüfen und Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und des Ausgleiches zu erarbeiten. Auf Grundlage dieser Maßnahmen sind Möglichkeiten und Notwendigkeiten des Monitoring darzulegen.

5.8 Zusammenfassung

Mit der 30. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Handorf – Haus Eggert / Zur Haskenau“ in Handorf- Dorbaum werden die Voraussetzungen geschaffen, die Erweiterung der bereits vorhandenen Hotelanlage Eggert durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Werse im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Werse-Ems-Niederung, Kreuzbach, Angel und Wolbecker Tiergarten“ und im Wasserschutzgebiet Haskenau (Schutzzone III).

Die bestehenden Biotoptypen sind durch die bäuerliche Kulturlandschaft und deren lange Pflege durch die Familie Eggert bestimmt. Von den geplanten Baumaßnahmen betroffen sind inmitten der landwirtschaftlichen Flächennutzungen einzelne größere Hofbäume und die zu der Hotelanlage umgebauten ehemals landwirtschaftlichen Gebäude.

Ein Großteil der Schutzgüter ist in einem nicht erheblichen Maße betroffen, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen gesamtstädtisch gesehen eher punktuellen Eingriff handelt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit im Bebauungsplan zu konkretisierenden Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden und zu mindern, so dass der Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

6. Gesamtabwägung

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ergebnis des Umweltberichts (Kap. 5) lautet: Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans nicht verbunden. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu konkretisierenden Kompensationsmaßnahmen kann der erfolgende Eingriff vollständig kompensiert werden.

6.2 Altlasten

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB *für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*, gekennzeichnet werden. Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die einer Kennzeichnungspflicht unterliegen.

Damit sind diesbezüglich im weiteren Verfahren keine Komplikationen zu erwarten.

6.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gültige Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan (GEP)) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich als Agrarbereich dar, überlagert mit einem Bereich zum Schutz der Gewässer, einem Bereich für den Schutz der Natur und einem Erholungsbereich.

Das Landhaus Eggert wird seit 1880 neben zunächst einem landwirtschaftlichen Betrieb auch als Ausflugsstätte mit Gastwirtschaft betrieben, um 1900 kommen die ersten Übernachtungszimmer als Nutzung hinzu. Das Landhaus Eggert ist seitdem ein traditionsreicher Bestandteil der Erholungslandschaft, dessen schrittweise bauliche Entwicklung bisher auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) im Einvernehmen mit der Bezirksregierung Münster erfolgte. Da nunmehr die Entwicklungsmöglichkeiten auf der o. g. Rechtsgrundlage ausgeschöpft sind, erfolgt die planungsrechtliche Absicherung der weiteren umgebungsverträglichen baulichen Entwicklung, die zur Absicherung der Marktfähigkeit des Betriebes am Standort er-

forderlich ist, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Deshalb wird davon ausgegangen, dass die angestrebte Änderung des FNP im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben steht. Im Rahmen der anstehenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde auch die Bezirksregierung Münster – Landesplanungsbehörde – beteiligt und um eine Stellungnahme zur Vereinbarkeit der vorliegenden 30. FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) gebeten. Mit Schreiben vom 05.12.2008 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass im Falle des Nachweises, dass durch die geplante Erweiterung des Hotels sowohl der Bestand als auch die Entwicklung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährdet werden, die geplanten Nutzungen Hotel und Golfplatz mit den Zielsetzungen des Regionalplanes für den hier dargestellten Erholungsbereich vereinbar seien. Dieser Nachweis ist durch den vorliegenden Geruchstechnischen Bericht erbracht worden.

6.4 Liegenschaftliche Verfügbarkeit

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 513 befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Damit sind die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung der Planungsziele gegeben.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden dessen Grundzüge nicht verändert.

Diese Begründung dient gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ beschlossenen Entwurf der 30. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

Münster,

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister