

**Begründung
zur
10. Änderung des
Flächennutzungsplanes
der Stadt Lüdinghausen**

im Bereich

„Hof Grube“

– Fassung für das Verfahren
zur Offenlegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB –

Inhaltsübersicht

1. Allgemeine Planungsvorgaben	
1.1 Planungsanlass und -ziel	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Bestands-Situation	4
1.4 Regionale 2016	5
1.5 Freizeit- und Erholungskonzept	5
1.6 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht	5
2. Zukünftige Flächennutzungsplan-Darstellung	
Sonderbaufläche S ₂₉ : "Museum / Dokumentationszentrum historisches ländliches Bauen"	6
3. Naturräumliche Belange	7
3.1 Landschaftsschutzgebiet	7
3.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / FFH / Artenschutz	7
3.3 Eingriff und Ausgleich	7
3.4 Umweltbericht	8
3.5 Wald	8
4. Denkmalschutz	8
5. Verkehr	8
6. Immissionsschutz	8
7. Sonstige Planungsbelange	9
8. Auswirkungen der Planung	
8.1 Auswirkungen auf die Betroffenen	9
8.2 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	9
9. Flächenbilanz	10

Anhang Umweltbericht

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsanlass und -ziel

Die ehemalige Hofstelle Grube (Tetekum 39) liegt knapp 400m südlich des Gewerbegebietes "Tetekum" in Nachbarschaft zur südlichen Ortslage Lüdinghausen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals sollte sie um etwa zehn Meter mit den Bodenmassen des Fahrrinnen-Aushubs überdeckt werden. In diesem Zusammenhang erst wurde von Privaten ihre hohe geschichtliche Bedeutung erkannt: für das Haupthaus ist das Entstehungsjahr 1517 nachweisbar, so dass es das älteste bekannte Bauernhaus Westfalens und der älteste bisher bekannte Vierständerbau überhaupt ist.

Die Hofstelle und ihr Umland werden von in Denkmalschutzfragen sehr engagierten Eigentümern dauerhaft genutzt, die folgende Entwicklungsabsichten haben:

Der südliche Bereich (Haupthaus, Speicher) soll als Museum zur Dokumentation des ländlichen Bauens in Westfalen eingerichtet werden (den östlichsten Abschnitt des alten Haupthauses möchte die Eigentümerfamilie langfristig bewohnen). Zur Konzeption einer solchen Dokumentation werden momentan Gespräche mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie privaten Interessierten geführt. Zudem soll eine auswärts abgebaute Fachwerk-Durchfahrtsscheune ergänzend auf der Hofstelle wieder aufgebaut werden, ggfs. wird auch eine Mäusescheune aus wenigen 100m Entfernung auf den Hof Grube transloziert. Der nördliche Bereich (ehemaliger Schweinemaststall) dient bereits heute der Pferdehaltung und soll beibehalten bleiben.

Der Flächennutzungsplan stellt den Standort bislang als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Die Hofstelle ist, um auch den in regionalem Interesse stehenden Denkmalbestand zu sichern, auf dauerhafte Nutzung und Unterhaltung angewiesen. Im FNP soll daher eine Darstellung "Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Museum / Dokumentationszentrum historisches ländliches Bauen" erfolgen.

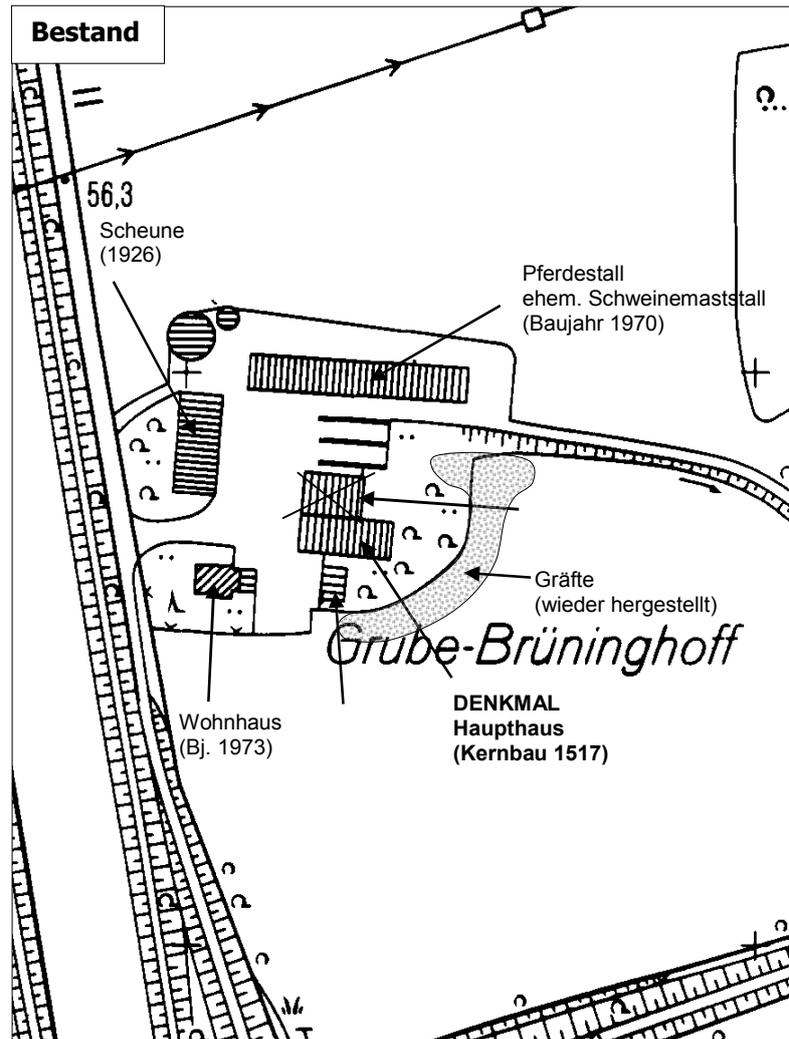
1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 10. FNP-Änderung umfasst lediglich eine Teilfläche des Flurstücks 170, Flur 51, Gemarkung Seppenrade. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,88 ha, wie sie der Planzeichnung zu entnehmen ist.

1.3 Bestands-Situation

Kern der Hofanlage ist das südöstlich gelegene Haupthaus, das in seinen Anfängen aus dem Jahr 1517 stammt. Archäologische Ausgrabungen weisen auf noch ältere Wurzeln hin. Es wurde vor vielen Jahren Richtung Westen erweitert. Zusammen mit dem südlich angrenzenden Speicherhaus steht es unter Denkmalschutz. Beide Gebäude werden momentan nicht genutzt, aber mit großem Aufwand gesichert / wieder hergestellt.

Ein an die Nordwand anschließender Schweinestall ist vor wenigen Jahren abgerissen worden, da durch seine Traufe große Wasserschäden am denkmalgeschützten Haupthaus entstanden.



Der Hof ist 1926 im Nordwesten um eine sogenannte Melkerscheune erweitert worden. Sie dient heute zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte.

Anfang der 70er-Jahre wurde dann als nördlicher Abschluss ein 75m langer Schweinemaststall gebaut, der heute als Pferdestall genutzt wird. Das ebenfalls aus dieser Zeit stammende südwestlich gelegene Wohnhaus wird nun von den neuen Eigentümern bewohnt, bis ein Umzug in den östlichsten Abschnitt des historischen Haupthauses nach der Restaurierung erfolgen kann.

1.4 Regionale 2016

Im westlichen Münsterland wird derzeit die Regionale 2016 vorbereitet. Die Stadt Lüdinghausen hat in diese Zusammenhang bereits angeregt, eine "100-Höfe-Route" (analog der bekannten "100-Schlösser-Route") anzulegen. In ihr soll – über das gesamte Regionale-Gebiet verteilt und in das touristische Radwegesystem eingebunden – eine Mischung aus

- historischen Höfen,
- umgenutzten Höfen (Café, Bauernladen, Reiten etc.)
- modernen Höfen (gewerblich-industrielle Haltung, Offenstallhaltung, Biohöfen, regenerative Energieerzeugung etc.)

die Facetten der Landwirtschaft über eine große zeitliche und inhaltliche Spannweite aufzeigen.

Der Hof Grube würde sich mit seinem projektierten Dokumentationszentrum ideal als Haupt-Anlaufpunkt einer solchen "100-Höfe-Route" eignen.

1.5 Freizeit- und Erholungskonzept

Das im Jahr 2009 vom Rat der Stadt als gemeindegebietsweite Zielplanung verabschiedete Freizeit- und Erholungskonzept sieht den "Hof Grube" ebenfalls als einen Entwicklungsschwerpunkt, an dem sowohl kulturelle Attraktionen (wie z.B. Dokumentation ländliche Baukultur) als auch die Nutzung als Reitanlage ein Freizeitangebot für Einheimische wie Auswärtigen darstellen soll.

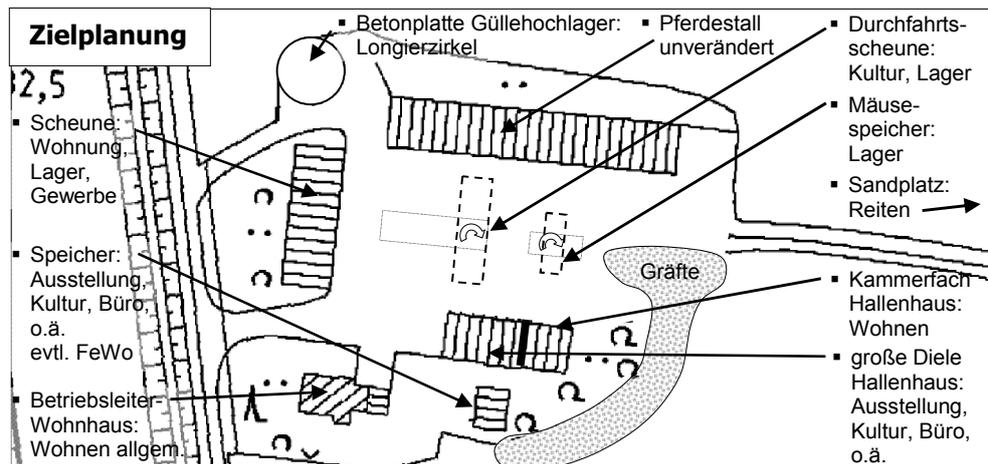
1.6 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht

Der Regionalplan „Teilabschnitt Münsterland“ weist den Änderungsbereich als Agrarbereich aus. Östlich grenzt ein kleinerer Waldbereich an, südlich schließt sich ein "Bereich zum Schutz der Landschaft" an.

2. Zukünftige Darstellung

Sonderbaufläche S₂₉: Museum / Dokumentationszentrum historisches ländliches Bauen

Ein Dokumentationszentrum für ländliches Bauen wird als attraktive und einmalige Einrichtung für Lüdinghausen und das weitere Umfeld eingeschätzt. Nutzungsergänzungen mit hoher Frequentierung wie bspw. Hotel, Ferienhäuser o.ä. sind nicht vorgesehen, auch das Entstehen einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.



Im übertragenen Sinne eines Dorfgebietes traditioneller Prägung sind für die Hofanlage Nutzungen mit Schwerpunkt Landwirtschaft, Wohnen (im alten Speicher ggfs. eine Ferienwohnung), nicht-störendes Gewerbe, ergänzt um die freizeitbezogene Dimension Kultur / Dokumentation / Ausstellung denkbar.

Die Wahl der Gebietskategorie "**Sonderbaufläche**" wurde (bspw. gegenüber einer alternativ denkbaren Grünfläche mit Gemeinbedarfs-Planzeichensymbol "Museum") als angemessen eingestuft, weil sich die eigentliche Hofanlage überwiegend als bauliches Ensemble darstellt.

Mit dieser Darstellung können im weiteren (soweit überhaupt erforderlich Bebauungsplan- bzw.) Baugenehmigungsverfahren auch weitere dem o.g. Nutzungszweck zugeordnete Baukörper hinzukommen. So ist bspw. beabsichtigt, eine bei Schöppingen abgebaute und translozierte Durchfahrts-scheune auf dem Hof wieder aufzubauen. Zudem wird derzeit geprüft, inwieweit eine auf dem nordöstlich gelegenen Hof "Hanrott" errichtete etwa 16x7m große Mäusescheune zum "Hof Grube" transloziert werden kann. Der Umfang der Nutzungsmöglichkeiten für die o.g. (bereits vor Ort eingelagerte) Durchfahrts-scheune sowie die ggfs. vom Hof "Hanrott" zu translozierende Mäusescheune wird bereits bautechnisch sehr eng sein. Er soll sich aber auch nur im o.g. Spektrum bewegen. Diese beiden Gebäude sollen vor allem der ansonsten nach Osten offenen Hof-Flanke eine bauliche Fassung geben.

Der Pferdestall im Norden des Gehöfts dient weiterhin der **landwirtschaftlichen Nutzung** und verbleibt somit auch in dieser Darstellung.

3. Naturräumliche Belange

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Südlich der Hoflage grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2.05 "Rechede-Tüllinghoff" an. Einschränkungen für dessen Schutzzwecke sind durch die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht zu erwarten.

3.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung Artenschutz

Im Umfeld des Hofes Grube befinden sich keine Vogelschutzgebiete oder Gebiete, die den FFH-Schutzkriterien (FFH = Flora Fauna Habitate) unterliegen.

Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass auf dem Hof oder in seinem Umfeld geschützte Arten gestört werden könnten. Mit der Restaurierung des Hofes zu den o.g. Zwecken geht keine nennenswert intensivere Nutzung einher, die zu einer Lebensraumverdrängung führen würde.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung¹ hat somit ergeben, dass es nicht absehbar ist, dass Verstöße gegen die Verbote der Artenschutzbestimmungen gem. § 44 BNatSchG vorliegen.

3.3 Eingriff und Ausgleich

Durch die geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes werden keine unmittelbaren neuen Zulässigkeiten per se geschaffen:

- Soweit anschließend ein Bebauungsplan abgeleitet wird, muss sich dieser aufgrund der dann konkret möglich werdenden Eingriffsbilanzierung mit dem Ausgleichserfordernis auseinandersetzen.
- Falls bauliche Maßnahmen nachfolgend bereits auf Grundlage des § 35 BauGB (ohne BPlan-Erfordernis) genehmigt werden sollten, erfolgt naturgemäß eine detaillierte Eingriffsbewertung.

Auf jeden Fall ist absehbar, dass im Umfeld ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um - soweit überhaupt erforderlich - naturräumliche Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können.

Ohnehin ist darauf hinzuweisen, dass der neue Eigentümer für die Stadt Lüdinghausen eine Wiedervernässung der Gräfte ermöglicht hat und weitere Ausgleichsmaßnahmen als Erfordernis städtischer Bauleitplanung auf seinen umgebenden landwirtschaftlichen Flächen verwirklicht wurden, so dass sich die Lebensbedingungen für Amphibien und andere Tierarten deutlich verbessert haben.

Zudem haben auf dem Hof bereits umfangreiche Entsiegelungen stattgefunden.

¹ Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 10. FNP-Änderung "Hof Grube";
Lüdinghausen, Februar 2013

3.4 Umweltbericht

Der nach § 2a BauGB obligatorische Umweltbericht führt auf, welche naturräumlichen Belange in diesem frühen Stadium der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, welche Alternativen bestehen, und welche wesentlichen Auswirkungen voraussichtlich entstehen. Er kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.5 Wald

Der FNP zeigt nordöstlich des Hofes Grube eine Forstfläche. Diese wird durch die geänderte Darstellung der "Fläche für die Landwirtschaft" in "Sonderbaufläche" nicht betroffen.

4. Denkmalschutz

Das Hauptgebäude sowie der südlich benachbarte Speicher sind im Jahr 2005 von der Bezirksregierung unter Denkmalschutz gestellt worden.

Die neuen Eigentümer haben bereits erfolgreich enorme Anstrengungen unternommen, das Haupthaus wieder herzurichten und gravierende Schäden zu beseitigen. Ein nördlich angrenzender Schweinestall, der starke Feuchtigkeitsschäden verursachte, ist zur Sicherung des Haupthauses bereits abgerissen worden.

Die Eigentümer haben - wie zuvor bereits benannt - zudem die ehemalige Gräfte als Umgrenzung des Gehöftes wieder hergestellt. Gerade mit dem Ziel, das älteste Bauernhaus Westfalens zu erhalten, ist eine dauerhafte Nutzung des Gebäudes unbedingt erforderlich, ein ungenutztes Denkmal wäre mittel- bis langfristig dem Verfall preisgegeben. Mit dem geplanten Dokumentationszentrum für historisches ländliches Bauen ist eine Nutzung gefunden, die behutsam ohne denkmalschädliche Veränderungen und mit überschaubarem Publikumsverkehr Öffentlichkeitswirksamkeit erzeugt und den Hof Grube für die Nachwelt erhält.

5. Verkehr

Der Hof Grube ist über die einspurige "Grube-Brücke" und den Gutschenweg an die Bundesstraße B 235 angebunden. Die eigentliche Hofzufahrt erfolgt über den Kanalseitenweg.

Mit der Realisierung der FNP-Änderung und der beabsichtigten Nutzung werden keine Veränderungen im Verkehrsnetz (weder größere Verkehrsmengen, noch Ausbaubedarfe) entstehen.

6. Immissionsschutz

Wegen der Außenbereichslage könnten theoretisch **landwirtschaftliche Gerüche** auf den Hof Grube einwirken. Im näheren Umfeld ist allerdings keine Intensiv-Tierhaltung oder Biogasanlage bekannt.

Straßenlärm von der B 235 ist bei der großen Entfernung (Luftlinie ca. 500m westlich) nicht zu befürchten, auch die etwa 550m östlich vorbeiführende Bahnstrecke Dortmund - Gronau wird keine Immissionsproblematik auslösen.

Etwa 400m nördlich liegt das Gewerbegebiet "Tetekum-Süd". In den vergangenen Jahren ist dort ein Betrieb der Lebensmittelproduktion sowie der Betriebshof der RVM (Regionalverkehr Münsterland) angesiedelt worden. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Süden wird derzeit planerisch vorbereitet.

Gewerbelärm oder **Geruchsbelästigungen**, die bis zum Planbereich reichen würden, sind nicht zu erwarten. Auch bei der gem. FNP möglichen südlichen Gewerbeerweiterung verbleiben ca. 150m Abstand, so dass durch entsprechende Zonierung die Einhaltung von Immissionswerten absehbar ist.

Von dem Vorhaben selber gehen keine Emissionen auf das Umfeld aus.

7. Sonstige Planungsbelange

Sonstige planerisch zu berücksichtigende Belange wie Pipeline-Verläufe, Altlasten, Wasserschutzgebiete o.ä. sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

Technische weitere Belange (wie bspw. der Ver- und Entsorgung, der Abfallbeseitigung, der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung) werden auf der inhaltlich konkretisierenden Ebene (der Bebauungsplanung - soweit überhaupt erforderlich), bzw. im Baugenehmigungsverfahren behandelt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die Betroffenen

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Zulässigkeit für

- das geplante Dokumentationszentrum sowie
- die Hofanlage wirtschaftlich unterfütternde Nutzungen (wie bspw. Büro, nicht-störendes Handwerk, Wohnungen in geringem Umfang)

geschaffen werden, die aufgrund der vergleichsweise restriktiven Vorgaben des § 35 BauGB so kaum in Aussicht zu stellen wäre.

Negative Auswirkungen auf die Bewohner oder ihr Umfeld sind keinesfalls zu erwarten. Vielmehr ist abzusehen, dass die FNP-Änderung dazu beitragen kann, den Erhalt des außerordentlichen Denkmals durch langfristige Nutzungsmöglichkeit zu sichern.

8.2 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet keine flächenmäßige Ausdehnung der Hofanlage vor. Auch wenn vereinzelte Ergänzungsbauten durch Übernahme translozierter historischer Gebäude erfolgen können, sind hierdurch keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9. Flächenbilanz

bisherige FNP-Darstellung:

- Fläche für die Landwirtschaft 0,88 ha

beabsichtigte FNP-Darstellung:

- Sonderbaufläche S₂₉: Museum /Dokumentationszentrum historisches ländliches Bauen 0,88 ha

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Februar 2013
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Anhang: Umweltbericht