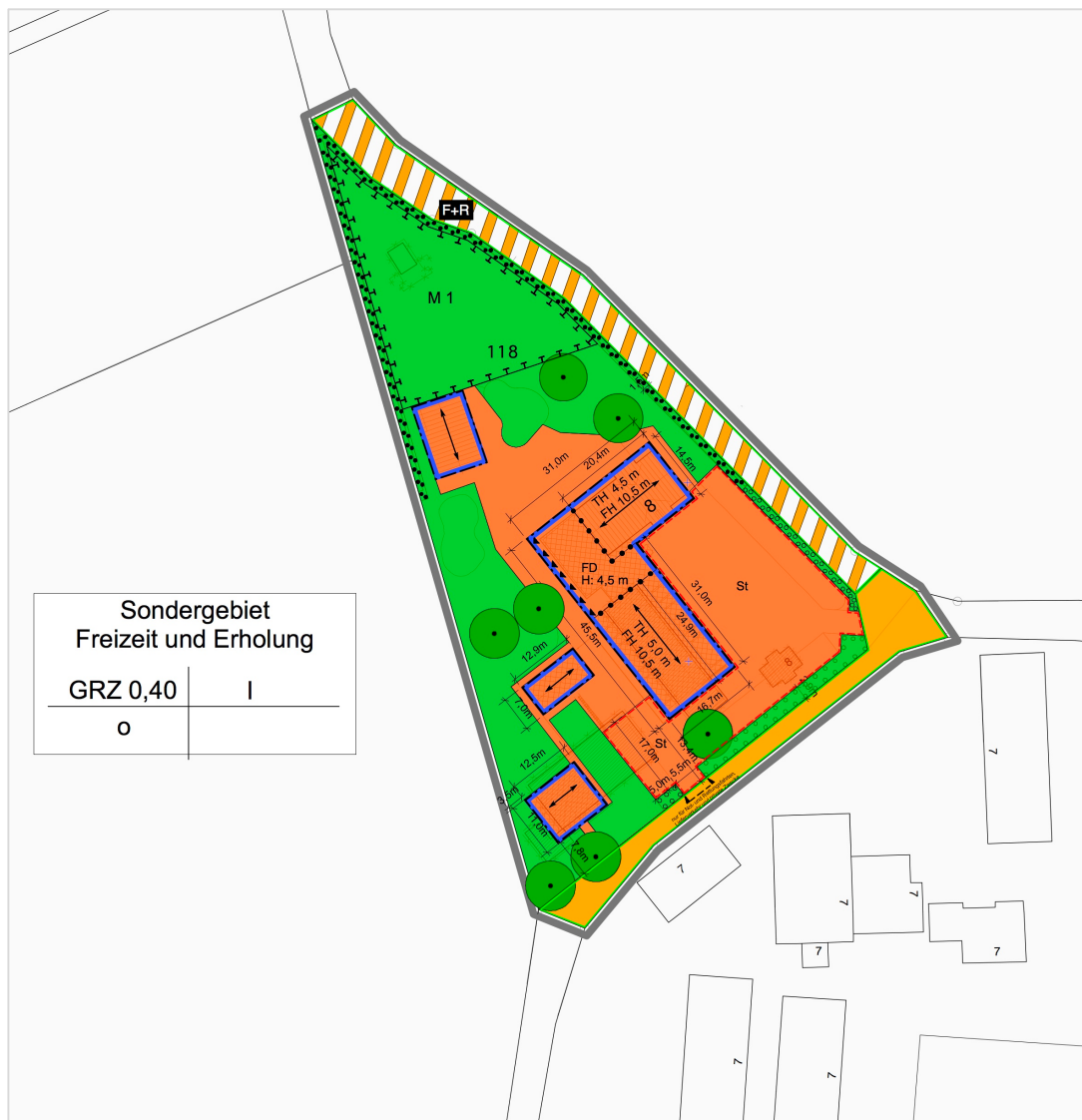


in der Fassung vom 31. Januar 2018



Exemplar zur Satzungsfassung

GEMEINDE SAERBECK

BEGRÜNDUNG 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „SONDERGEBIET FREIZEIT UND ERHOLUNG EICHENGRUND“

in der Fassung vom 31. Januar 2018

Änderungen und Ergänzungen gegenüber
der Fassung zur Öffentlichen Auslegung
sind farblich markiert.

Bearbeitung:



Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstrasse 32
53113 Bonn
Tel: 0228 923 97 24
info@slf-bonn.de
Dipl.-Ing. Guido Wallraven

TEIL A	PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE	5
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Landschaftsplan	6
3	PLANUNGSGEBIET	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Städtebauliche Situation / Lage im Ortsgefüge	7
3.3	Vorhandene Nutzung	8
4	PLANUNGSZIELE / STÄDTEBAULICHES KONZEPT / NUTZUNG / ERSCHLIESSUNG	9
TEIL B	BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG	11
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2	Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung der baulichen Anlagen	12
5.3	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Grundstückszufahrten	13
5.4	Flächen für Stellplätze	13
5.5	Private Grünflächen/ Flächen für Anpflanzungen Bindungen für Bepflan- zungen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
5.7	Gestalterische Festsetzungen	15
5.8	Hinweise	15
TEIL C	UMWELTBERICHT	17
6	UMWELTBERICHT	17
6.1	Vorbemerkung	17
6.2	Inhalt und Ziele der Planung	17
6.3	Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	17
7	UMWELTSCHUTZZIELE AUS DEN IM PLANGEBIET RELEVANTEN ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN	17
8	UMWELTBEZOGENE AUSGANGSSITUATION	18
8.1	Schutzgut Mensch	18
8.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
8.3	Schutzgut Boden	19
8.4	Schutzgut Wasser	19
8.5	Schutzgut Luft und Klima	20
8.6	Schutzgut Landschaft	20
8.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	20
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT SOWIE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	20
9.1	Schutzgut Mensch	21

9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
9.3	Schutzgut Boden	21
9.4	Schutzgut Wasser	22
9.5	Schutzgut Luft und Klima	22
9.6	Schutzgut Landschaft	22
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
9.8	Wechselwirkungen	23
9.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	23
9.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	23
10	MABNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN - EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	24
11	ARTENSCHUTZPRÜFUNG (ASP)	25
11.1	Vorbemerkung	25
11.2	Rechtliche Grundlagen	25
11.3	Planungsrelevante Arten	27
11.4	Wirkungen des Vorhabens	28
11.5	Flora	29
11.5.1	Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Flora	29
11.5.2	Artenschutzrechtliche Analyse Flora	29
11.6	Fauna	29
11.6.1	Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Fauna	29
11.6.2	Artenschutzrechtliche Analyse Fauna	29
11.7	Ergebnis der Artenschutzprüfung	30
12	MABNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	31
13	ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	31
14	LITERATUR	31
15	ZITIERTE GESETZE UND RICHTLINIEN	32
Teil D	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	33
16	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	33
17	AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ	34
18	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ	38
19	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG	38
20	FLÄCHENBILANZ	39
	Anlage: Bebauungsplan 1. Änderung - Satzungsfassung	40

TEIL A PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 17. November 2011 den Bbauungsplan Nr. 40 „Sondergebiet Freizeit und Erholung Eichengrund“ als Satzung beschlossen.

Vor dem Hintergrund der zurückliegenden Nutzungsjahre sowie eines Eigentümerwechsels beabsichtigt der neue Eigentümer des Grundstücks einige Anpassungen des damaligen Nutzungskonzeptes. Das betrifft:

- die Erhaltung und Aufarbeitung des Haupthauses im Vordergrund mit Erweiterung der Gastronomie (u.a. Räumlichkeiten für größere Events, Tagungen und Feste)
- die bauliche Erweiterung des Landgasthofes um ein eingeschossiges Foyer und ein zweigeschossiges Landgasthaus mit Erweiterung des Übernachtungsangebotes/Hotelnutzung
- die Errichtung eines neuen Betriebsleiterwohnhauses am Eichengrund aufgrund der Aufgabe der Betriebsleiterwohnung im Hauptgebäude
- Errichtung eines Nebengebäudes (Remise) für die Unterbringung von Sozialeinrichtungen und für Lagerzwecke
- Errichtung einer Stellplatzanlage im Bereich des jetzigen Torhauses.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung von Teilen der Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2011 erforderlich.

Die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Sicherung einer freizeit- und erholungsbezogenen Nutzung wird beibehalten. Der Geltungsbereich wird nicht verändert.

Damit bleibt auch die gemeindliche Zielsetzung der Stärkung dieses Tiraumes der Gemeinde für Freizeit und Erholung gewahrt. Hier entsteht eine sinnvolle Nutzungsergänzung des vorhandenen Freizeitangebotes in der Nähe zum Badesee und im Übergang zum Landschafts- und Nturraum der Emsaue. Ebenso verbleiben Nutzungssynergien mit der benachbarten Reitsportnutzung am Eichengrund. Mit der Standortsicherung wird die gemeindliche Zielsetzung der Verbesserung des Angebotes in diesem Bereich in einem wichtigen Baustein umgesetzt.

Weitere Planungsziele sind:

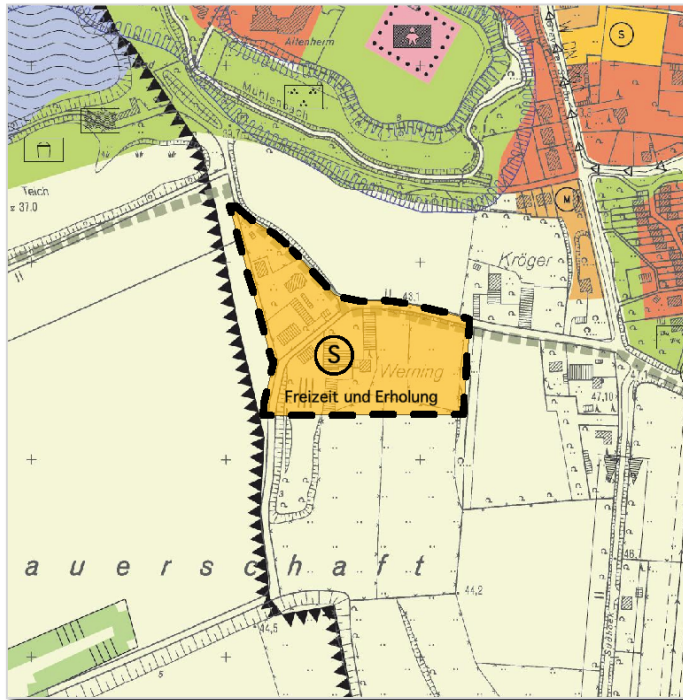
- Erweiterung des örtlichen Angebotes im Bereich Gastronomie und Hotellerie
- Vermeidung von weiteren Unter- und Fehlnutzungen des Standortes
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung, landschaftsge-rechte Einfügung
- Klärung der Immissionssituation (landwirtschaftliche Nutzung in der Nachbarschaft, Lärmemissionen durch Besucherverkehr)
- Sicherung der Erschließung (fließender und ruhender Verkehr).

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus den Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck ist das Planungsgebiet im Zuge der erfolgten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung dargestellt. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



32. Änderung FNP

2.2 Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Grevenener Sande. Der Landschaftsplan wurde im Jahr 1982 vom Kreistag beschlossen und im selben Jahr genehmigt. Er wurde letztmalig im Zuge der 3. Änderung im Jahr 2004 geändert.

Der Landschaftsplan umfasst Teile der Städte, Greven, Emsdetten, Saerbeck und Rheine. Er grenzt unmittelbar südlich an die Ortslage an und folgt als Grenzverlauf der B 475. Im Gemeindegebiet Saerbeck ist damit im Wesentlichen die Emsaue mit angrenzenden Flächen einbezogen. Die Grenze verläuft entlang des Eichengrundes und des nordöstlich angrenzenden Weges.

Für das Planungsgebiet ist in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte als Ziel für die Landschaft die Gestaltung der Abgrabungsflächen im Bereich der Emsterrassen entsprechend den Zielen der Landschaftsplanung und der Wasserwirtschaft festgelegt (s.a. Kap. 7, Umweltbericht).

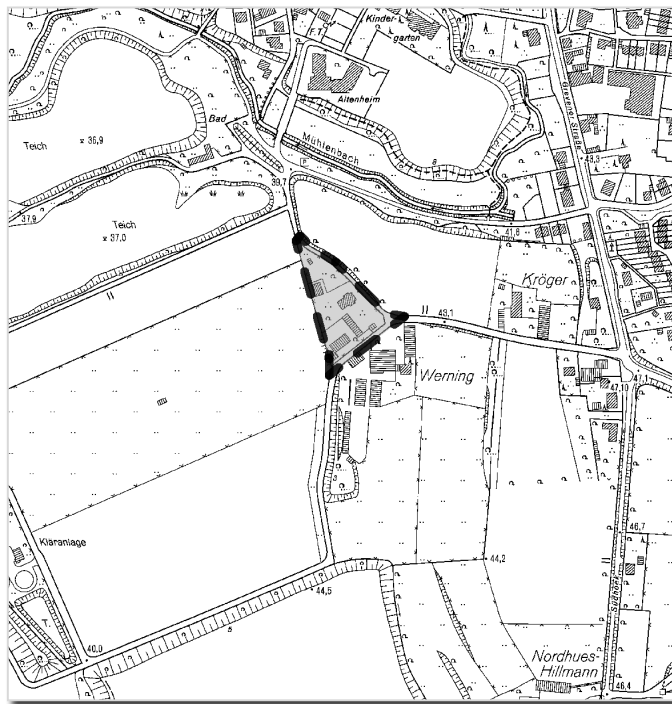
3. PLANUNGSGEBIET

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Saerbeck Flur 43. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11. 2011. Er umfasst das Planungsgrundstück Eichengrund 8 und die angrenzenden Flächen der Strasse Eichengrund sowie des nordöstlichen Weges. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- einen öffentlichen Weg an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze
- die Strasse Eichengrund im Südosten
- landwirtschaftlich genutzte Flächen an der westlichen Gebietsgrenze - Pferdekoppeln

Der Geltungsbereich ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Räumlicher Geltungsbereich (o. M.)

3.2 Städtebauliche Situation/ Lage im Ortsgefüge

Das Planungsgebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage der Gemeinde Saerbeck im Übergang zur Emsaue.

Ems und Emsaue sind südwestlich in einer Entfernung von ca. 700 m ggen. Der Ortskern mit den Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Gärten ist in etwa 1,0 km Entfernung erreichbar.

Der Standort ist gekennzeichnet als regionaltypische Hofstelle des Münsterlandes.

Im Nordwesten befindet sich in unmittelbarer Umgebung ein ehemaliger Baggersee, der als Freibad und Badensee genutzt wird.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Eichengrund.



Abbildung 4 - Lage im Ortsgefüge (Schrägluftbild, www.bing.com)

3.3 Vorhandene Nutzung

Die vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet werden derzeit als Wohn und Übernachtungsgebäude und Café mit Außengastronomie. Sie befinden sich in Privatbesitz. Die eingeschossigen sattelgedeckten Gebäude sind als regionaltypische Hofanlage angeordnet. Sie öffnen sich zum südlich angrenzenden Landschaftsraum. Das in etwa dreieckige Planungsgrundstück ist durch umfangreiche Vegetationsbestände in Form von Baumgruppen, Gehölzen sowie Hecken geprägt. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück zwei kleine Teiche.

Die Bebauung im Planungsgebiet ist eng an die Bauweise westfälischer Hofstellen angelehnt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude, das relativ zentral auf dem Grundstück liegt sowie mehrere Nebengebäude. Ein weiteres Nebengebäude (Café und Gastronomiegebäude) befindet sich etwas nördlicher versetzt auf dem Grundstück. Am Eichengrund gibt es ein Torhaus, welches den Eingang zum dahinterliegenden Gartenbereich bildet.

Das Wohngebäude wurde Mitte der Achtziger Jahre des letzten Jahrhunderts an der Stelle der abgebrannten, ehemaligen Hofstelle errichtet. Die Nebengebäude wurden in den Neunziger-Jahren des letzten Jahrhunderts instandgesetzt und umgebaut.

Die hofartige Anordnung der Gebäude, die Kleinteiligkeit, Maßstabsge-
rechtheit und Gestaltqualität der Bebauung sowie der hohe Grünanteil
des Grundstückes bilden in ihrer Gesamtheit einen behutsamen und land-
schaftsgerechten Übergang vom Siedlungsraum der Gemeinde in den
Freiraum der Emsaue.

Angrenzend an das Planungsgrundstück befindet sich nordöstlich der
Grundstücksgrenze ein Fuß- und Radweg, der zum nordwestlich gelege-
nen Badensee führt. Auf dem Grundstück Eichengrund befindet sich eine
Stellplatzfläche.

Gegenüber der Strasse Eichengrund schließt sich eine weitere Hofstelle mit
mehreren Wohn- und Nutzgebäuden an. Hier befindet sich eine Reitsport-
nutzung mit zugehörigen Funktionsgebäuden und Freibereichen.

4 Planungsziele / städtebauliches Konzept / Nutzung / Erschließung

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sonder-
gebiet Freizeit und Erholung Eichengrund" ist die Sicherung der geplanten
Umnutzungs- und Ergänzungsmaßnahmen bei Beibehaltung des Pla-
nungsziels einer Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung Freizeit
und Erholung. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen geplant:

- die Erhaltung und Aufarbeitung des regional-historischen Haupthauses
im Vordergrund; das Hauptgebäude soll zu Gunsten der Erweiterung
im Bereich Gastronomie umgebaut werden; im Zuge dessen entstehen
auch Räumlichkeiten für größere Events, Tagungen und Feste;
- hierdurch bietet die Gastronomie aus Restaurant und Saalbetrieb eine
maximale Auslastung von 236 Gastplätzen; aufgeteilt in 140 Plätzen im
Erdgeschoss und 96 Plätze im Oberschoss; dazu kommen maximal 90
Plätze der Außengastronomie.
- die bauliche Erweiterung des Landgasthofes um ein eingeschossiges
Foyer und ein Landgasthaus (Übernachtung), welches sich über zwei
Etagen erstreckt; zur baulichen Erweiterung durch die Hotellerie wird
die vorhandene Scheune abgebrochen;
- das Landgasthaus umfasst 4 Einzelzimmer und 14 Doppelzimmer mit
insgesamt 32 Betten;
- an dieser Stelle des derzeitigen Pferdestalls ist ein neues Betriebsleiter-
wohnhaus geplant, resultierend aus der Aufgabe der Betriebsleiter-
wohnung im Hauptgebäude;
- zur Unterbringung von Sozialräumen sowie zu Lagerzwecken ist die
Eichtung einer Remise oberhalb liegend vom jetzigen Pferdestall vor-
gesehen;
- im Zuge der Aktualisierung der Nutzung entsteht eine Stellplatzanlage
im Bereich des jetzigen Torhauses mit insgesamt 46 Parkplätzen, davon
2 barrierefrei; das Torhaus wird hierzu abgerissen.

Die Qualifizierung der touristischen Angebote an diesem Standort in Ver-
bindung mit der sehr guten Lagegunst ergänzen das bestehende Ange-

bot von Saerbeck in zielführender Weise. Durch die Nähe zum Badesee und zur Emsaue sowie die Nachbarschaft zu einer vorhandenen reitsportbezogenen Freizeitnutzung am Eichengrund wird die Entwicklung von Freizeit und Erholung in diesem Teilraum des Gemeindegebietes gestärkt und der Standort als wichtige Ergänzung des örtlichen Angebotes für Fremdenverkehr und Erholung nachhaltig gesichert.

Die Nachfrage nach Veranstaltungsräumen macht die Schaffung eines zusätzlichen Angebotes erforderlich. Diese Nachfrage kann in den bestehenden Räumlichkeiten nicht abgedeckt werden. Die Umnutzung sichert einen wirtschaftlichen Betrieb der Gastronomie.

Durch den geplanten Ausbau der Übernachtungsangebote im Hauptgebäude wird das bestehende Beherbergungsangebot in Saerbeck verbessert und erweitert.

Die Umnutzung vorhandener Baulichkeiten sowie die geplante bauliche Ergänzung stellen eine standortgerechte Nutzung des Standortes dar. Die vorhandene Gestaltqualität der Gebäude und der Freiflächen sichert eine standortgerechte Entwicklung des Planungsgebietes im Übergang vom Siedlungsweichbild der Ortslage zum Landschaftsraum der Emsaue.

Die Erschließung erfolgt über den Eichengrund mit einer direkten Anbindung an den Kreuzungspunkt Grevener Straße/ Westladbergener Straße. Nordöstlich des Planungsgebietes verläuft unmittelbar an der Grundstücksgrenze ein öffentlicher/kombinierter Fuß- und Radweg, der direkt zum nahegelegenen Badesee und weiter ins Ortszentrum führt.

TEIL B BEBAUUNGSPLAN

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der Nutzung bleibt als Sondergebiet Freizeit und Erholung nach § 10 BauNVO festgesetzt (Fassung vom 17.11.2011). Damit wird das Ziel der Erweiterung des Angebotes für Freizeit und Erholung der Gemeinde Saerbeck planungsrechtlich gesichert.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wird ein Positivkatalog textlich festgesetzt. Dieser Katalog sichert die beabsichtigte Nutzung und verhindert gebietsuntypische Entwicklungen.

Der Nutzungskatalog umfasst unterschiedliche Arten der Gastronomie, Übernachtung sowie ergänzende freizeitbezogene Nutzungen. Damit wird ein neuer Nutzungsbaustein der gemeindlichen Entwicklung für Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr gesichert. Grundlage ist dabei die Umnutzung der vorhandenen Gebäude sowie eine bauliche Ergänzung. Zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen, wie z.B. Grillplätze, Freisitze, u.a.m. sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Stellplätze. Ebenso ist die Wohnnutzung des Eigentümers / Pächters der Anlage planungsrechtlich zulässig, im Sinne einer Betriebswohnung.

Textliche Festsetzung:

1. Im Sondergebiet "Freizeit und Erholung Eichengrund" sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienwohnungen / Gästezimmer
- Gastronomie / Café
- Stallungen für Pferde
- Stellplätze und Nebenanlagen, die der Versorgung und dem Nutzungszweck „Freizeit und Erholung“ dienen, wie z.B. Freisitze, Grillplätze, Futterstellen
- Wohnung des Betriebsinhabers / Pächters.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht. Die Grundfläche liegt bei 0,4 und bildet damit die vorhandenen Gebäude und die geplanten Erweiterungsbauten ab. Damit werden eine geordnete städtebauliche Einfügung in das Umfeld und ein maßvoller Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum gesichert.

Baugebiet	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß)
Sondergebiet	0,4	I	geneigte Dächer: Traufhöhe: 4,5 m Bestand 5,0 m Planung Firsthöhe: 10,5 m Flachdach: Höhe baulicher Anlagen: 4,5 m

Diese Festsetzungen sichern eine Umnutzung im Bestand sowie die geplante bauliche Nachverdichtung. Die Nachverdichtung erfolgt in standortverträglicher Weise durch die geplante Errichtung eines Wohnhauses sowie eines Hotelgebäudes und einer Remise. Die Festsetzungen sichern eine landschaftsgerechte Einbindung der vorhandenen Bebauung im Übergang zur freien Landschaft.

Die Geschößzahl bleibt in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude sowie zur Vermeidung städtebaulich unverträglicher Höhenentwicklungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft auf ein Vollgeschoss begrenzt. Ergänzend dazu dient die Festsetzung einer Traufhöhe, der Höhe baulicher Anlagen und einer Firsthöhe als Obergrenze. Diese sind differenziert nach Bestand und Planung festgesetzt und orientieren sich städtebaulich auf die Höhen des vorhandenen Hauptgebäudes. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der Fahrbahn der Strasse Eichengrund.

Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Kanaldeckels der Regenwasserkanalisation im Bereich der Sonderzufahrt am Eichengrund.

Textliche Festsetzung:

2. *Bezugspunkt der Höhe baulichen Anlagen ist die Oberkante des Kanaldeckels des Regenwasserschachtes an der Grundstücksgrenze am Eichengrund im Bereich der Sonder-Zufahrt für Not- und Rettungsfahrten, Lieferverkehr und private Zwecke.*

5.2 BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE/STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bauweise sichert als ein Festsetzungsbaustein in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung der Gebäude die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsgebietes. Es bleibt eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baukörperfestsetzungen festgelegt und umgreifen die vorhandenen Gebäude. Damit wird die landschaftsgerechte aufgelockerte Bebauungsstruktur gesichert, der vorhandene Gebäudebestand in seinen bestehenden Flächenabgrenzungen gesichert sowie die Neubebauung von Foyer, Hotelgebäude und Wohnhaus und Remise gesichert.

Das Bauland wird auf die baulich genutzten Teilflächen sowie für die weiteren Nutzungszwecke erforderlichen Freiflächen, Wege, Stellplätze und Nebenanlagen beschränkt. Die Grün- und Freiflächen inklusive des vorhandenen aufgelockerten Baumbestandes werden als prägende und ergänzende Teile des Baugrundstückes als private Grünflächen gesichert. Der Anteil von nutzbarer Baulandfläche und Grün- und Freiflächen am Gesamtgrundstück beträgt 52% zu 48%.

Aufgrund der prägenden städtebaulichen Anordnung der Gebäude als regionaltypische Hofstelle wird die bestehende Stellung der Baukörper durch Festsetzung einer Hauptfirstrichtung planungsrechtlich gesichert. Dadurch wird das prägende Gebäudeensemble in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ortstypisch und landschaftsgerecht in die Nachbarschaft eingebunden. Das neue Wohnhaus ist als traufständiger Baukörper zur vorhandenen Bebauung der Hofstelle angeordnet und orientiert sich städtebaulich zur Straße Eichengrund.

5.3 VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Die Straße Eichengrund ist eine Gemeindestraße, sie wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie sichert die Erschließung des Baugebietes. Mit Anbindung an die Grevener Straße wird die Verbindung zum örtlichen und überörtlichen Straßennetz gesichert. Zur Sicherung der Anbindung der neuen Stellplatzanlage wird die Verkehrsfläche im Einmündungsbereich zum Fuß- und Radweg gegenüber der Fassung vom 17.11.2011 angepasst. Damit wird die Zufahrt zur neuen Stellplatzfläche an das öffentliche Straßennetz gesichert.

Der nordöstlich des Planungsgrundstücks verlaufende Weg bleibt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg - festgesetzt und entsprechend der Anpassung der Fläche für den öffentlichen Verkehr am Eichengrund verkleinert. Hier wird die bereits vorhandene Wegebeziehung zum benachbarten Badensee sowie weiter in die Ortslage Saerbecks gesichert, um eine möglichst enge Verflechtung zwischen den verschiedenen Zielpunkten für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen und damit die Erreichbarkeit dieses Teilraums der Gemeinde zu verbessern.

Die Zu- und Ausfahrt zur Anlage erfolgt über den Eichengrund. Im Bereich des neu geplanten Wohnhauses ist eine zweite Zufahrt gesichert. Diese dient nur für Not- und Rettungsfahrten, Lieferverkehr und private Zwecke, um die Auswirkungen des Besucherverkehrs auf die gegenüberliegende (Wohn-)Nutzung zu minimieren.

5.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen zulässig. Damit werden die erforderlichen Flächen zur Deckung des Stellplatzbedarfs auf die intensiv genutzten Flächen begrenzt. Das betrifft die neu geplante Stellplatzanlage mit neuer Zufahrt an der südöstlichen Ecke des Baugrundstücks. Die Stellplatzflächen werden über die Straße am Eichengrund erschlossen und sichern eine zielführende Anbindung des Baugebietes an das öffentliche Straßennetz.

Textliche Festsetzung:

3. Stellplätze sind nur innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN / FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die prägenden Grundstücksfreiflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie umfassen etwa die Hälfte (48%) der Flächen des Planungsgrundstücks. Damit wird der standortgerechten Lage im Übergang zu freien Landschaft Rechnung getragen und das Orts- und Landschaftsbild durch diesen Grünanteil entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die prägenden Großbäume des Planungsgrundstückes sowie die Hecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze und des Fuß- und Radweges mit einer Pflanzbindung belegt. Sie tragen einen wesentlichen Teil zur prägenden Struktur des Grundstückes bei und sichern eine landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgrundstücks in das Orts- und Landschaftsbild. Dies wird durch eine textliche Festsetzung mit Aussagen für Neu-, Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen gesichert.

An der Straße am Eichengrund sowie entlang von Teilstrecken des Fuß- und Radweges wird zur optischen Abschirmung der neuen Stellplatzanlage gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen die vorhandene Buchenhecke durch Festsetzung einer neuen Anpflanzung mit einheimischen Arten ergänzt.

Im nördlichen Teil des Baugrundstücks wird eine Obstwiese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – M 1 - festgesetzt. Es sind einheimische Arten gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Diese Fläche gilt als Ausgleich für die zusätzlich in Anspruch genommenen Freiflächen und bildet eine ortsbildtypische Ergänzung zur Gestaltung des Übergangsbereiches in die freie Landschaft. Die Wiese ist als extensive Wiese anzulegen (wenig gemäht, ohne Düngemittel und Pflanzenschutzmittel).

Textliche Festsetzung:

4. Die festgesetzten Einzelbäume und Gehölze in den festgesetzten Flächen für Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Neu-, Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen lagegenau zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

5. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - M1 - ist eine Obstwiese mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste (s. Hinweise) anzupflanzen. Die Obstwiese ist als extensive Wiese anzulegen (wenig gemäht, ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel).

6. Die Fläche für Anpflanzungen ist mit heimischen Gehölzen aus bodenständiger, heimischer Produktion gemäß Pflanzliste (s. Hinweise) zu bepflanzen.

5.6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird auf dem Flachdach der Bebauung über die gesamte Länge der südwestlichen Gebäudeseite eine Lärmschutzwand festgesetzt. Gemäß Lärmgutachten (s.a. Teil D, Kap. 17) muss diese eine Höhe von 2,0 m haben, darf keine Öffnungen aufweisen und hat bestimmte Massen und Schalldämmmaße einzuhalten.

Textliche Festsetzung:

7. Auf dem Flachdach (Dachterrasse) ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Maßnahme eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Die Lärmschutzwand darf keine Öffnungen aufweisen. Das verwendete Material muss ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² und ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweisen.

5.7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die vorhandene Bausubstanz mit ihrer regionaltypischen Hofanlagenform wird durch entsprechende Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe und zur Stellung der baulichen Anlagen bereits planungsrechtlich gesichert (s.o.). In Ergänzung dazu werden gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung der Dachform und Dachneigung getroffen, um das Gesamterscheinungsbild der Anlage entsprechend ortsbildgerecht zu sichern. Zulässig sind Satteldächer in Anlehnung an den Bestand. Die Dachneigung ist als Obergrenze festgesetzt und orientiert sich an der Neigung des Hauptgebäudes.

Für den Foyerbereich als architektonisches Bindeglied zwischen Hotel- und Gastronomiebereich ist ausnahmsweise ein Flachdach zulässig.

Textliche Festsetzung:

8. *Im Sondergebiet "Freizeit und Erholung Eichengrund" sind mit Ausnahme der gesondert festgesetzten Fläche für Flachdächer nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf bis zu 50 Grad betragen.*

5.8 HINWEISE

Die folgenden Hinweise geben Aufschluss über zu berücksichtigende Aspekte bei der Umsetzung und Durchführung des Bebauungsplanes. Sie entfalten keinen Rechtscharakter, sind jedoch als fachplanerische Hinweise in Ergänzung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Artenschutz

1. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach §44 BNatSchG dürfen Gehölzfällarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich Februar erfolgen.

2. Zum Schutz der Fledermäuse sind zu fällende Bäume, die ein Winterquartierpotential für Fledermäuse aufweisen (Quartierpotential wie Höhlen, Stammrisse, Totholz, o.ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser größer als 50 cm), vor den Fällarbeiten auf einen Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen zu überprüfen.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind die notwendigen Sicherungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen gemäß DIN 18920 zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind vorhandene Gehölzbestände so weit wie möglich zu schonen.

Pflanzliste

Für die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß folgender Auswahlliste zu verwenden.

Obstbäume

<i>Apfel</i>	<i>Birne</i>	<i>Pflaume, Zwetschge, Reneklode</i>
<i>Schöner aus Boskop</i>	<i>Alexander Lucas</i>	<i>Hauszwetschge</i>
<i>Rote Sternrenette</i>	<i>Westf. Speckbirne</i>	<i>Mirabelle</i>
<i>Winterrambur</i>	<i>Vereinsdechantsbirne</i>	<i>Reneklode</i>

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm als Halb- oder Hochstamm; Mindestpflanzabstand 10,0 m; angemessene Pflege in den Folgejahren nach der Pflanzung (wässern, düngen, schneiden)

Sträucher / Hecken

*Hainbuche
Rotbuche
Gemeiner Schneeball
Hasel
Hartriegel
Schwarzer Holunder
Frühe Traubenkirsche
Weißdorn
Hundsrose*

Mindestpflanzqualität: 100-150 cm Höhe, 2 x verpflanzt; die Pflanzabstände dürfen bei Sträuchern 1,5 m und bei Hecken 1,0 m nicht überschreiten.

TEIL C UMWELTBERICHT

6 UMWELTBERICHT¹

6.1 Vorbemerkung

Dieser Umweltbericht wird gemäß des § 2(4) Satz 5 BauGB erstellt.

6.2 Inhalt und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 17. November 2011 den Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Freizeit und Erholung Eichengrund“ als Satzung beschlossen.

Vor dem Hintergrund der zurückliegenden Nutzungsjahre sowie eines Eigentümerwechsels beabsichtigt der neue Eigentümer des Grundstücks einige Anpassungen des damaligen Nutzungskonzeptes. Das betrifft:

- die Erhaltung und Aufarbeitung des Haupthauses im Vordergrund mit Erweiterung der Gastronomie (u.a. Räumlichkeiten für größere Events, Tagungen und Feste)
- die bauliche Erweiterung des Landgasthofes um ein eingeschossiges Foyer und ein zweigeschossiges Landgasthaus mit Erweiterung des Übernachtungsangebotes/Hotelnutzung
- die Errichtung eines neuen Betriebsleiterwohnhauses am Eichengrund aufgrund der Aufgabe der Betriebsleiterwohnung im Hauptgebäude
- Errichtung eines Nebengebäudes (Remise) für die Unterbringung von Sozialeinrichtungen für die Mitarbeiter und die Lagerung von Abfallstoffen
- Errichtung einer Stellplatzanlage im Bereich des jetzigen Torhauses.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung von Teilen der Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2011 erforderlich.

6.3 Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Saerbeck und südöstlich des Badesees am Eichengrund. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 0,85 ha.

7 UMWELTSCHUTZZIELE AUS DEN IM PLANGEBIET RELEVANTEN ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

Regionalplan

Der Planungsraum ist im Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – in seiner derzeitigen Fassung als Agrarbereich und Erholungsbereich dargestellt.

¹ BIO CONSULT, Belm 2011, Aktualisierungen und Ergänzungen sind farblich markiert

Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Grevenener Sande“. Der Landschaftsplan wurde im Jahr 1982 vom Kreistag beschlossen und im selben Jahr genehmigt. Er wurde letztmalig im Zuge der 3. Änderung im Jahr 2004 geändert.

Der Landschaftsplan umfasst Teile der Städte, Greven, Emsdetten, Saerbeck und Rheine. Er grenzt unmittelbar südlich an die Ortslage Saerbeck an und folgt als Grenzverlauf der B 475. Im Gemeindegebiet Saerbeck ist damit im Wesentlichen die Emsaue mit angrenzenden Flächen in den Landschaftsplan einbezogen.

Für den Bereich des Planungsgebietes ist in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte die Gestaltung der Abgrabungsflächen im Bereich der Emsterrassen entsprechend den Zielen der Landschaftsplanung und der Wasserwirtschaft festgelegt. Das bedeutet im Einzelnen:

- Erhalt des landschaftsprägenden Reliefs
- Anpassung des neu entstehenden Reliefs an den natürlichen Formenschatz
- Teilweise Anlage von flachen Uferbereichen
- Schutz der Gewässer vor Beeinträchtigungen durch die Erholungsnutzung
- Auswahl der Gehölzarten entsprechend den natürlichen Standortverhältnissen.

Von diesen Festsetzungen ist der untersuchte Raum nicht betroffen, da hier keine Abgrabungsflächen vorliegen.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle FNP der Gemeinde Saerbeck stellt in seiner rechtsgültigen Fassung den Planungsraum als „Sonderbaufläche Freizeit und Erholung“ dar.

8 UMWELTBEZOGENE AUSGANGSSITUATION

8.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage Saerbeck in einem wichtigen Bereich für die Naherholung und Freizeitgestaltung. Nördlich des untersuchten Bereiches liegt der Badensee und die südlich angrenzende Hofstelle Eichengrund 7 wird bereits als Reiterhof genutzt. Zudem werden einige der bestehenden Gebäude als Wohnraum genutzt.

Bewertung:

Das Gebiet hat für das Schutzgut Mensch eine hohe Bedeutung.

8.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft „Westfälische Bucht“ und der naturräumlichen Haupteinheit 541 „Ostmünsterland“. Es wird derzeit über-

wiegend in Form von Wohnbebauung genutzt. Die nicht überbauten Bereiche dienen der Gartennutzung. Höherwertige Strukturen sind die Hecken an den Grundstücksgrenzen sowie der alte Baumbestand.

Bewertung:

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere weist im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf, was auf die Prägung durch die vorhandene Nutzung zurückzuführen ist.

8.3 Schutzgut Boden

Nach GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004) befindet sich das Plangebiet in einem von Plaggenesch dominierten Bereich. Dieser ist aufgrund seiner Archivfunktion als schützenswert einzustufen. Diese Funktion ist jedoch – neben der natürlichen Ertragsfunktion (potenzielle Bodenfruchtbarkeit) – aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende Nutzung ohne Bedeutung.

Bodenkundliche Besonderheiten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung:

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung der Flächen weist das Schutzgut Boden im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf.

8.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächenwasser

In dem Plangebiet liegen zwei künstlich angelegte Gartenteiche. Andere wasserwirtschaftliche Flächen werden nicht berührt.

Bewertung:

Die Aspekte des Gewässerschutzes stellen keine besonderen Anforderungen an das Plangebiet, die ortsüblichen Schutzmaßnahmen werden als ausreichend erachtet.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Emsande („Saerbecker Sande“). Diese stellen einen regional bedeutsamen Porengrundwasserleiter von hoher Ergiebigkeit dar. Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird als hoch bewertet. Das Gebiet ist stark vom Grundwasser geprägt; der Grundwasserflurabstand beträgt im Mittel weniger als 2 m, die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwesten.

Bewertung:

Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird als hoch bewertet.

8.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Münsterland ist atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen bewegen sich in einem Bereich zwischen 700 und 750 mm/Jahr. Bedingt durch das relativ flache Relief und die überwiegend offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die lokalen kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering.

Bewertung:

Die mikroklimatischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes sind als sehr unempfindlich einzustufen, da schon eine Besiedelung der Flächen gegeben ist.

8.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel für das Schutzgut Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Das Plangebiet liegt innerhalb der freien Landschaft und stellt mit seinen z. T. alten landwirtschaftlichen Gebäuden, der bäuerlich geprägten Gartengestaltung und dem alten Baumbestand eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar.

Bewertung:

Das Gebiet hat für das Schutzgut Landschaft eine hohe Bedeutung.

8.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt in einem frühgeschichtlich weiträumig besiedelten Landschaftsraum. Es sind für das Plangebiet zwar keine archäologischen Funde bekannt, allerdings sind diese nicht gänzlich auszuschließen. Der Plaggenesch, der vor der Bebauung im ganzen Plangebiet anzutreffen war, hatte einen hohen kulturhistorischen Wert.

Bewertung:

Innerhalb des Plangebietes sowie in der Nachbarschaft sind keine empfindlichen Kultur- oder Sachgüter betroffen. Die hohe Empfindlichkeit des anstehenden Bodens ist im Zuge der Bebauung des Gebietes verloren gegangen.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT SOWIE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Grundsätzlich können durch die Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe nach § 4 Landschaftsgesetz in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen. Dies wiederum kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Folgenden für die

einzelnen Schutzgüter beschrieben.

9.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist durch die Änderung des Bebauungsplanes als Eigentümer, Nachbar oder als Nutzer des Gebietes unmittelbar betroffen. Die im Plangebiet vorhandenen bisherigen Nutzungen können aller Voraussicht nach erhalten bleiben; die Freizeit- und Erholungsnutzung soll ausgeweitet werden.

Auswirkungen der Planung

Es sind grundsätzlich keine erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut zu erwarten. Vielmehr führen die Planungen zu einer Aufwertung eines Naherholungsgebietes und sind somit als positiv einzustufen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind nicht erforderlich.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 können etwa 800 m² des Plangebietes zusätzlich versiegelt werden. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist Kap. 10 zu entnehmen.

Das zusätzliche Bauland liegt in Bereichen, die bisher als Garten genutzt wurden und besteht aus Rasenflächen und einem Bauerngarten.

Auswirkungen der Planung

- Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere
- Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Entfernen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel
- Flächenversiegelung möglichst geringhalten
- Naturnahe Garten- und Freiraumgestaltung

9.3 Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der Planung können ca. 800 m² des Plangebietes zusätzlich versiegelt werden. Diese Bereiche gehen für die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserspeicher, Lebensraum etc.) verloren.

Auswirkungen der Planung

- Verlust des Bodens als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung
- Beeinträchtigung und Änderung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung, Entwässerung)

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anteil versiegelter Fläche so gering wie möglich halten
- Einsatz wasserdurchlässiger Beläge bei Stellflächen, Parkplätzen und Ähnlichem
- Sicherung und fachgerechte Wiederverwendung des belebten Oberbodens
- Versickerung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes

9.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist vor allem durch die Flächenversiegelung von dem Vorhaben betroffen. Oberflächen- und Grundwasser müssen durch geeignete technische Maßnahmen vor Stoffeinträgen geschützt werden.

Auswirkungen der Planung

- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung
- Gefährdung von Oberflächen- und Grundwasser durch Eintrag von Stoffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anteil versiegelter Fläche so gering wie möglich halten
- Unbelastetes Oberflächenwasser möglichst vor Ort versickern
- Der Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffen und Nährstoffeintrag ist im Rahmen der Baugenehmigung der Anlagen zu beachten und sicherzustellen.

9.5 Schutzgut Luft und Klima

Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen kann Auswirkungen auf das Schutzgut haben. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Lage in der offenen Landschaft sind diese aber zu vernachlässigen.

Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich durch die Planung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ergeben werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Spezielle Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von eventuellen negativen Auswirkungen der Planung werden aller Voraussicht nach nicht erforderlich sein.

9.6 Schutzgut Landschaft

Eine Belastung des Landschaftsbildes durch die Planung wird nicht zu erwarten sein, da Art und Maß der baulichen Nutzung in engen Grenzen festgelegt werden. Zudem werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind

nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht erforderlich.

9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushaltes. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

9.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 „Freizeit und Erholung Eichengrund“ wird im Plangebiet eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen geringfügig in Ausmaß ermöglicht. Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden sind für diese zusätzlichen Flächen als erheblich anzusehen, da für Tiere und Pflanzen Lebensräume verändert werden und die Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Flächen eingeschränkt werden.

9.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Der Zustand der Umwelt wird sich sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern. Die Planung dient der Sicherung eines wirtschaftlichen Betriebes der Gastronomie im Plangebiet und damit den Zielen der Gemeinde Saerbeck, die Freizeit- und Erholungsnutzung in diesem Bereich zu stärken.

Die Nichtdurchführung der Planung stellt eine dauerhafte wirtschaftliche Nutzung in Frage. Damit wird die Zielsetzung zur Stärkung dieses Standortes gefährdet. In der Folge kann das zu einer möglichen Nutzungsaufgabe führen.

10 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen – Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden der Bau eines Wohnhauses und die Anlage neuer Stellplätze vorbereitet. Die Umsetzung der Planung bedeutet nach § 4 Landschaftsgesetz (LG) einen Eingriff in Natur und Landschaft, der zur Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden wurde in den vorhergehenden Kapiteln eine Erheblichkeit des Eingriffs festgestellt. Für diese Schutzgüter müssen demnach Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgelegt werden. Der Kompensationsbedarf wird nach LANUV (2008) ermittelt. Dazu wird zunächst der Eingriffsflächenwert errechnet, der sich aus der Multiplikation der jeweils betroffenen Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen mit vorgegebenen Wertfaktoren ergibt (Tab. 1).

Tab. 1: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Planungsgrundstück)

Code	Biotoptyp	Fläche/m ²	Wert	Werteinheiten
1.1	Versiegelte Fläche/Bauland	2.365	0	0
4.4	Zier- und Nutzgarten mit über 50% einheimischen Gehölzen	4.389	3	13.167
7.2	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen über 50%	278	4	1.112
	Summe:	7.032		14.279

Bei Anwendung der in Tab 1 angegebenen Wertfaktoren hat das Plangebiet einen Ausgangswert (Eingriffsflächenwert) von 14.279 Einheiten.

Im nächsten Schritt wird die ökologische Wertverschiebung durch die Planung ermittelt (Kompensationswert). Dafür werden die Biotoptypen, die nach Umsetzung der Planung auf der Fläche entstehen sollen, ebenfalls mit vorgegebenen Wertfaktoren multipliziert (Tab. 2).

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche (Planungsgrundstück)

Code	Biotoptyp	Fläche	Wert	Werteinheiten
1.1	versiegelte Fläche/Bauland	3.702	0	0
3.8	Obstwiese	1.114	6	6.684
4.4	Zier- und Nutzgarten mit über 50% einheimischen Gehölzen	1.752	3	5.256
7.2	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen über 50%	278	4	1.112

7.2	Gehölzpflanzung/Anpflanzung mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen über 50%	186	5	930
	Summe:	7.032		13.982

Im Norden des Grundstücks wird eine Obstwiese angelegt. Die Eingriffsfläche hat nach Umsetzung der Planung einen Wert von 13.982 Einheiten. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

11 ARTENSCHUTZPRÜFUNG (ASP)

11.1. Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 VS-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ASP durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein (MBV & MUNLV 2010).

11.2. Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das BNatSchG vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44

und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.“

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen

Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein. Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind.

„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- „zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
- sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten.)“

11.3. Planungsrelevante Arten

Das Artenschutzregime des BNatSchG beinhaltet alle besonders und streng geschützten Arten (inklusive der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. Ein so umfangreiches Artenspektrum von etwa 1.100 Arten in Nordrhein-Westfalen ist jedoch in einem Planungsverfahren nicht sinnvoll zu bewältigen. Im Zuge der kleinen Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 wurden die „nur national“ besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsverfahren pauschal freigestellt. Doch auch bei dem eingeschränkten Artenspektrum ergeben sich noch Probleme für die Planungspraxis, da die artenschutzrechtlichen Verbote z. B. auch für viele „Allerwärtsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise gelten. Aus diesem Grund hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-

Westfalen (MUNLV 2007) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten getroffen, die bei artenschutzrechtlichen Prüfungen zu bearbeiten sind. Sie enthält von den streng geschützten Arten alle Arten mit rezenten, bodenständigen Vorkommen und alle regelmäßig auftretenden Durchzügler und Wintergäste.

Bei den europäischen Vogelarten sind in der Auswahl alle Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie sowie die Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie aufgeführt. Daneben sind alle streng geschützten Arten in der Auswahl enthalten. Zusätzlich wurden alle Vogelarten als planungsrelevant eingestuft, die einer Gefährdungskategorie der Roten Liste zugeordnet sind. Die Auswahl wird als „planungsrelevante Arten“ bezeichnet, auf die sich auch die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung beschränkt.

11.4. Wirkungen des Vorhabens

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 „Freizeit und Erholung Eichengrund“ sind bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, die über das bisherige Ausmaß der von der vorhandenen Bebauung ausgehenden Auswirkungen hinausgeht.

Nachfolgend werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng geschützten Tierarten verursachen können. Die Auswirkungen beschränken sich z. T. nicht allein auf den Geltungsbereich selbst, sondern können auch, je nach Reichweite und Intensität, das Umland beeinträchtigen.

Baubedingte Auswirkungen

- Verstärkte und intensive menschliche Anwesenheit
- Individuenverluste durch den Baustellenverkehr
- Erdarbeiten und Zerstörung der vorhandenen Vegetation
- Lärm
- Emissionen (Staub, Abgase etc.)

Anlagebedingte Auswirkungen

- Scheibenanflug
- Flächenversiegelung durch Bau von Gebäuden
- Veränderung der Standort- und Vegetationsverhältnisse
- Veränderungen des Artenspektrums

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärm
- Emissionen (Staub, Abgase etc.)

11.5. Flora

11.5.1. Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Flora

Seltene oder geschützte Pflanzenarten wurden im Planungsgebiet nicht vorgefunden.

11.5.2. Artenschutzrechtliche Analyse Flora

Eine artenschutzrechtliche Analyse muss für die Flora nicht durchgeführt werden, da keine planungsrelevanten Arten vorgefunden wurden.

11.6. Fauna

Im Rahmen einer Begehung am 06.08.2015 wurden die Strukturen im Planungsgebiet erfasst. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf potenzielle Brutplätze für Vögel, bedeutsame Strukturen (Gebäudenischen, Astlöcher u. ä.) für Fledermäuse, auf besonders magere und sonnenexponierte Flächen (Reptilien) sowie auf potenzielle Laichgewässer für Amphibien gelegt.

11.6.1. Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Fauna

Durch die reiche Ausstattung mit Gehölzen bietet das Plangebiet einer Vielzahl von Vogelarten einen Lebensraum. Es ist zudem davon auszugehen, dass es von verschiedenen Fledermausarten, wie z. B. Zwergfledermaus oder Großem Abendsegler als Jagdgebiet genutzt werden könnte. Hinweise auf im Gebiet vorkommende Reptilien wurden nicht festgestellt. Die beiden im Plangebiet angelegten Gartenteiche sind potenziell als Laichgewässer für Amphibien geeignet.

11.6.2. Artenschutzrechtliche Analyse Fauna

Die Vogelarten, die im Änderungsbereich festgestellt wurden, sind weit verbreitet und ungefährdet und ihre projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit ist so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Die Erhaltungszustände der lokalen Populationen werden sich aller Wahrscheinlichkeit nach nicht verändern. Eine Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres erfolgen.

Durch die Planungen kann es zu Veränderungen in einem möglichen Jagdrevier von Fledermäusen kommen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind von den Planungen nicht betroffen. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 sowie § 44 (5) BNatSchG werden daher für die Fledermäuse nicht erfüllt. Ebenfalls ist die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Untersuchungsgebietes sowie durch die geplanten, lediglich kleinen Änderungen, ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG für Fledermäuse erfüllt werden. Da die durch mögliche

Eingriffe beeinträchtigten Biotopfunktionen für die betroffenen Individuen aufgrund der Kleinflächigkeit der Planungsfläche nicht essenziell und somit ausgleichbar sind, handelt es sich nicht um einen unzulässigen Eingriff nach § 15 (5) BNatSchG.

Bodenarbeiten sollten nur außerhalb der Wanderzeiten von Amphibien vorgenommen werden um eine Tötung von Individuen auszuschließen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach §44 BNatSchG dürfen Gehölzfällarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich Februar erfolgen. Zum Schutz der Fledermäuse sind zu fällende Bäume, die ein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen (Quartierpotential wie Höhlen, Stammrisse, Totholz, o.ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser größer als 50 cm), vor den Fällarbeiten auf einen Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen zu überprüfen.

Die Planungen sind hinsichtlich der vorkommenden Vogel- und Fledermaus- und Amphibienarten als unbedenklich einzustufen.

11.7. Ergebnis der Artenschutzprüfung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Freizeit und Erholung Eichengrund“ aktuelle Planungsziele für den Bereich zu formulieren und in dem Bebauungsplan festzusetzen. Da durch die Planung Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen auftreten können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Rahmen einer Begehung wurden entsprechende Strukturen, die auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten hinweisen, erfasst.

Pflanzenarten der Roten Liste konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der damit verbundenen Nutzung der Flächen war im Vorfeld der Begehung auch von diesem Ergebnis auszugehen.

Für Vögel ist das Plangebiet von durchschnittlicher Bedeutung als Brutlebensraum. Das Plangebiet wird in erster Linie von so genannten „Allerweltsarten“ besiedelt, die in NRW einen guten Erhaltungszustand aufweisen und die eine hohe Anpassungsfähigkeit auszeichnet. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten konnten im Rahmen der Begehung sowie der Auswertung von vorhandenem Datenmaterial nicht erbracht werden.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von unterschiedlichen Fledermausarten als Nahrungsraum genutzt wird. Diese Funktion wird das Gebiet auch nach Umsetzung der Planungen behalten.

Die beiden Gartenteiche stellen potenzielle Laichgewässer für Amphibien dar. Es sollten deshalb während der Wanderzeiten von Amphibien keine Bodenarbeiten durchgeführt werden.

Zu anderen schutzwürdigen oder planungsrelevanten Arten liegen aus dem Plangebiet keine Daten vor.

Die Untersuchungen und Auswertungen des vorhandenen Datenmaterials haben ergeben, dass durch die Planungen keine artenschutzrechtlichen

Tatbestände ausgelöst werden, da für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Damit ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

12 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Planung führt nicht zu besonderen infrastrukturellen Problemen oder zu ökologischen Gefährdungen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

13 ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Freizeit und Erholung Eichengrund“ soll die Umnutzung des Grundstücks Eichengrund 8 zu Zwecken der Freizeit und Erholung ermöglicht werden. Geplant ist die Schaffung kleinteiliger Übernachtungsangebote sowie des Gaststättengewerbes in Zusammenhang mit einer reiterbezogenen Nutzung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden sind dabei als erheblich anzusehen, da durch die vorliegende Bauleitplanung weiteren Eingriffe vorbereitet werden und deshalb Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen bzw. verändert werden oder die Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Flächen erheblich eingeschränkt werden. Für die übrigen Schutzgüter sind die Umweltauswirkungen nicht erheblich.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen beschrieben und es wird der Kompensationsbedarf für die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen ermittelt.

Zusammenfassend ist für die geplante Baugebietsentwicklung festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

14 LITERATUR

- GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN [Hrsg.] (2004): Karte der schutzwürdigen Böden. - Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Bearbeitungsmaßstab 1: 50.000: 17 Themenkarte u. Karte „Schutzwürdige Böden“ als Vektorkarte; Krefeld.
- LANUV (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.
- MBV & MUNLV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Land-

wirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

- MUNLV (Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen - Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen -. Autor: E.-F. Kiel, Düsseldorf.

15 ZITIERT GESETZE UND RICHTLINIEN

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414)
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- FFH-RL Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie – FFH-Richtlinie) (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- VS-RL Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) (ABl. L 20 S. 7)

Teil D AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

16 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit Anbindung an den Eichengrund ist die Erschließung des Planungsgebietes gesichert. Hierüber erfolgt die direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstrassennetz (B475, Ortsumgehung und weiter).

Das aus der Nutzung als Freizeit- und Erholungsstandort resultierende Verkehrsaufkommen ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen abwickelbar. Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Nutzungen (Gastronomie, Übernachtung, Veranstaltungen) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Erschließung zu erwarten. Belastungsspitzen werden sich saisonal und zeitlich bedingt auf einige Jahrestage beschränken. Dies betrifft in erster Linie größere Veranstaltungen (z.B. Hochzeits-Familienfeiern).

Im Ergebnis der Bürgerinformation am 31. Mai 2017 wurde aufgrund von Hinweisen aus der Öffentlichkeit eine fachgutachterliche Stellungnahme zur Erschließungssituation am Eichengrund erarbeitet (Begegnungsverkehr)².

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ist für den Weg als Anliegerstraße ohne ÖPNV-Nutzung und mit einem Verkehrsaufkommen von weniger als 400 Kfz/Spitzenstunde eine Straßenraumbreite von 4,5 m ausreichend. Diese ist hier vorhanden.

Bei einer Einstufung gem. Richtlinie für landwirtschaftlichen Wegebau (RLW,) handelt es sich um einen Wirtschaftsweg mit Begegnungsverkehr. Gemäß RLW ist hier eine befestigte Fahrbahnbreite von 3,0 m sowie beidseitigen Bankette von 1,0 m erforderlich. Auch dies ist hier zutreffend.

Der entstehende Begegnungsverkehr kann unter Inanspruchnahme der Bankette gefahrlos abgewickelt werden. Die Belastbarkeit der Bankette ist ausreichend, so daß auch heute schon Begegnungsfälle vorkommen und keine markanten Schäden im Seitenraum der Fahrbahn festgestellt werden konnten.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Der durch die Nutzungen ausgelöste Stellplatzbedarf ist auf dem Planungsgrundstück abzudecken. Dazu sind entsprechende Flächen zeichnerisch festgesetzt.

² nts Ingenieurgesellschaft Münster, Stellungnahme zur Verkehrlichen Erschließung, Münster 13.06.2017

17 Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Im Zuge der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden gutachterliche Bewertungen der Geruchs- und Lärmsituation getroffen. Diese wurden nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt³. Im Zuge der Offenlage erfolgte eine Aktualisierung des Geruchsgutachtens auf Grundlage aktualisierter Betriebsdaten der betrachteten Betriebe⁴

Geruchsbelastungen

Grundlage der Bewertung der Geruchsbelastungen waren flächendeckende Geruchsausbreitungsberechnungen zu sechs benachbarten Hofstellen nach den Vorgaben der Geruchsimmissionsschutzrichtlinie. Ermittelt wurden die Geruchsbelastungen für die vorhandenen und geplanten Nutzungen im Planungsgebiet.

Die Darstellung der Berechnungsergebnisse erfolgt in Form von Flächenkennwerten (s. Abb., folgende Seite).

Die Geruchsimmissionsrichtlinie führt folgende Immissionswerte zur Beurteilung auf:

für Wohn- und MI-Gebiete IW = 0,10

für GI- und GE-Gebiete, Dorfgebiete IW = 0,15

Für unbeteiligte Wohnhäuser im Außenbereich gibt das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) auf der Basis der Studie des Medizinischen Instituts für Umwelthygiene an der Universität Düsseldorf (MIU) hierfür eine Spanne von bis zu 20 % der Jahresstunden für die Überschreitung der Geruchsschwelle an.

Ergänzend zu den Berechnungsergebnissen aus dem Gutachten vom 21.02.17 werden zusätzlich die Tierplatzzahlen auf der Hofstelle Kröger sowie die aktuellen Betriebsangaben des Umwelt- und Planungsamtes des Kreises Steinfurt - Immissionsschutz aufgenommen und berücksichtigt.

In einer zweiten Berechnung wird für die benachbarte Hofstelle ein zusätzlicher Pferdestall mit 30 Plätzen in Ansatz gebracht. Dabei wird der geplante Stall mit einem Abluftkamin nach Stand der Technik versehen. Der so geplante Pferdestall trägt zu keiner erkennbaren Mehrbelastung in den bebauten Flächen auf dem Planungsgrundstück bei.

Im Ergebnis ist in den bebauten Flächen auf dem Planungsgrundstück mit belastungsrelevanten Kenngrößen von überwiegend $\leq 0,18$ (18 %) zu rechnen (s. Abbildung folgende Seite).

Da sich das Grundstück mit dem Landgasthaus (Hotel- und Gastronomiebetrieb) direkt im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich befindet und unmittelbar an einen Pferdehaltungsbetrieb angrenzt, können vereinzelt auch Werte von bis zu 20 % der Jahresstunden als zumutbar angesehen werden.

³ Richters&Hüls: Geruchsgutachten, Ahaus 21.02.2017 und Schalltechnisches Gutachten, Ahaus 03.02.2017, ergänzt 12.06.2017, 14.06.2017 und 08.08.2017

⁴ Geruchsgutachten aktualisiert 15.01.2018

Im Ergebnis können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

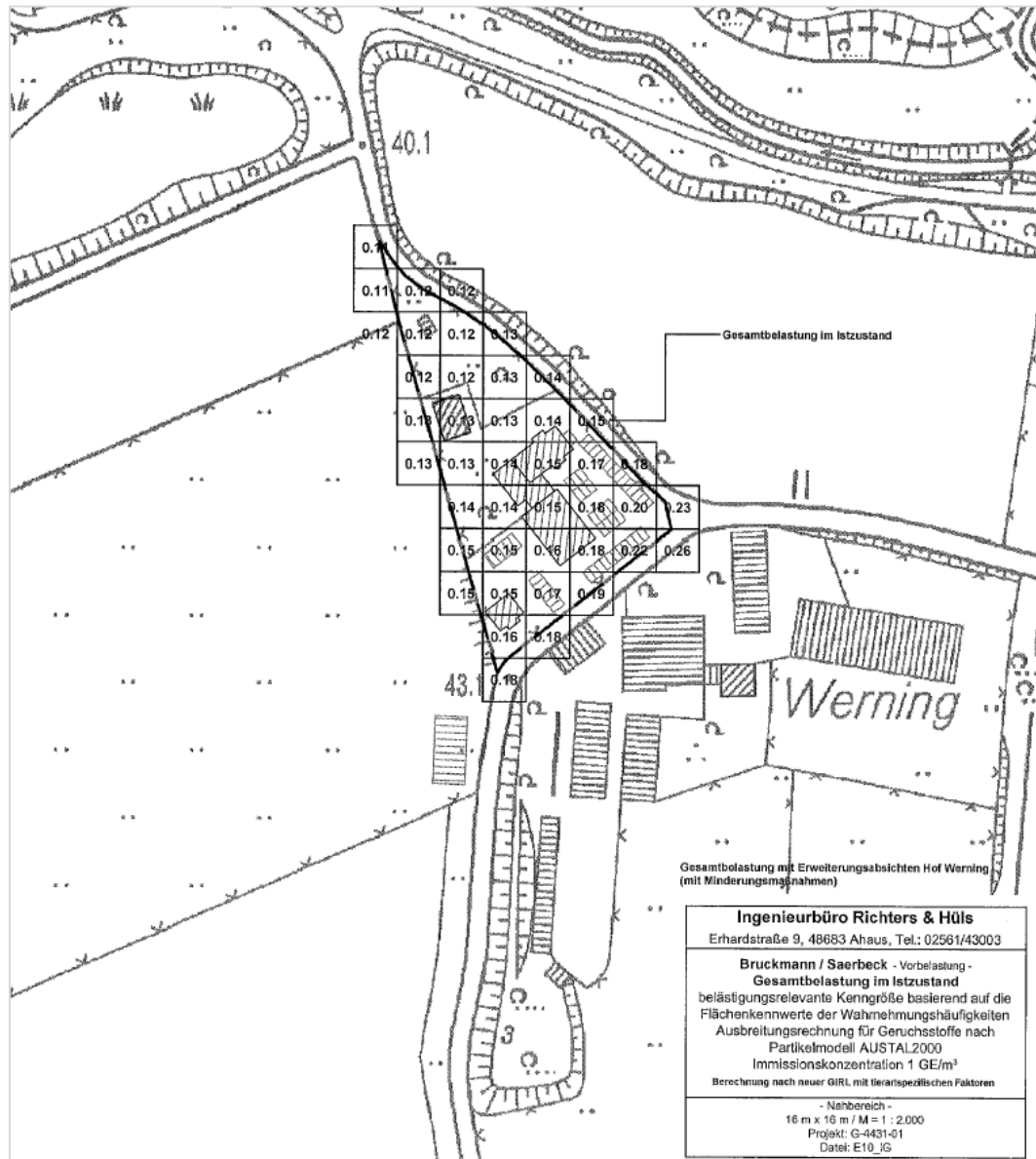


Abbildung 5 Flächenkennwerte der Ausbreitungsberechnung
Lärmbelastungen

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen wird die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie herangezogen.

Zur Ermittlung der Beurteilungspegel an den umliegenden Immissionsorten werden die Geräuschemissionen des Gastronomie- und Hotelbetriebes, der Pkw-Stellplätze, des Lieferverkehrs, von Lüftungsanlagen sowie die Kommunikationsgeräusche der Café-, der Biergarten- und der Gastronomie-/Hotel-Besucher in Ansatz gebracht. Dazu wurden die Immissionen an insgesamt 13 Immissionspunkten ermittelt.

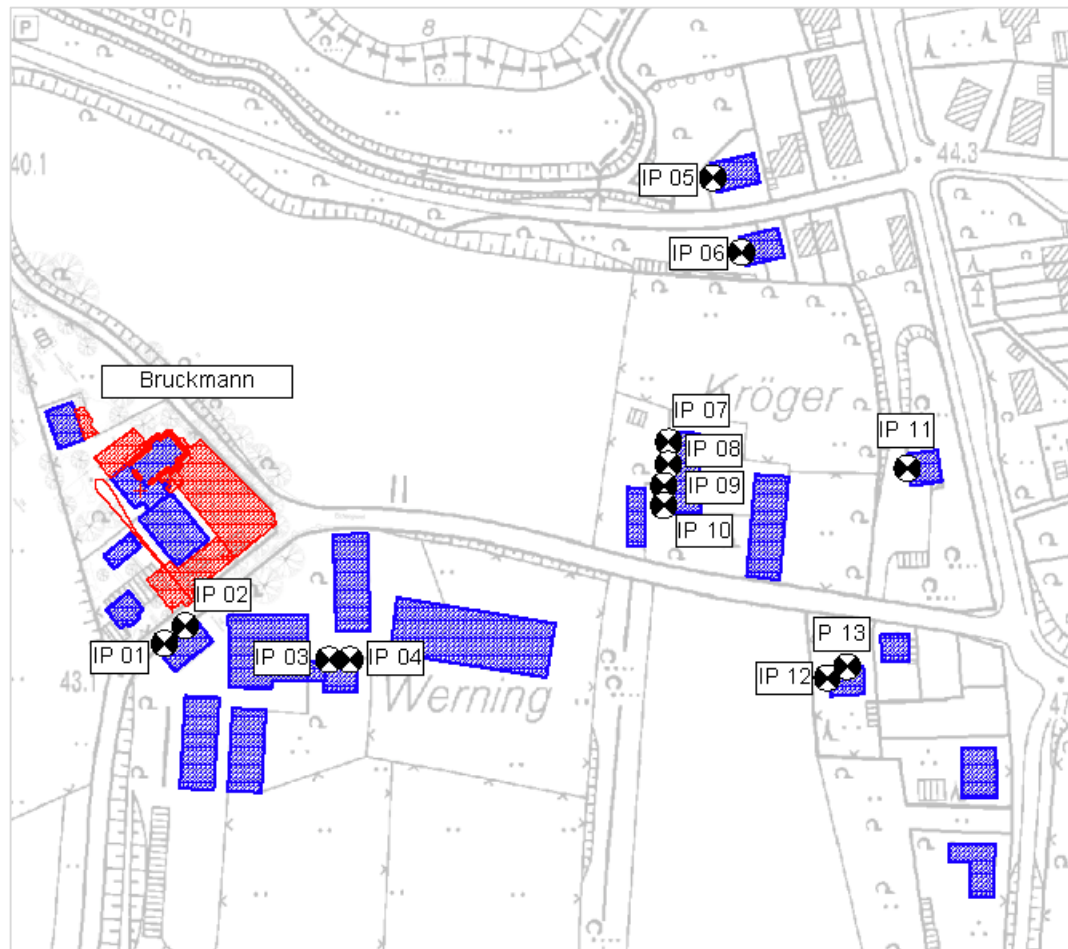


Abbildung 6 Immissionspunkte

Im Ergebnis der Bürgerinformation am 31. Mai 2017 wurden die Geräuschauswirkungen der Dachterrasse in der Lärmbetrachtung gutachterlich ergänzt. Hier wurden in der Nachtzeit 50 Personen berücksichtigt. Zur Abschirmung zum Nachbarn ist eine 2 m hohe Glaswand nach Südwesten geplant.

Diese Lärmschutzmaßnahme wird im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Der Gegenüberstellung der ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärmrichtlinie ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der Emissionsdaten die Immissionsrichtwerte während der Tag- und Nachtzeit an Sonn-/Feiertagen und an Werktagen innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden (s. folgende Seite).

Immissionspunkt	Beurteilungspegel [dB(A)]			Immissionsrichtwert [dB(A)]	
	Sonn- und Feiertags (außerhalb d. Ruhezeit)	Werktags u. Sonn- und Feiertags (innerhalb d. Ruhezeit)	Nachtzeit (ungünstigste volle Stunde)	Werktags innerhalb d. Ruhezeiten, Sonn- u. Feiertags	Nachtzeit (ungünstigste volle Stunde)
IP 01	45,3	47,4	43,4	55	45
IP 02	46,6	49,4	44,8	55	45
IP 03	38,8	40,1	40,3	55	45
IP 04	41,3	42,4	42,6	55	45
IP 05	35,3	35,7	33,9	50	40
IP 06	37,1	37,4	35,4	50	40
IP 07	36,7	37,2	36,5	55	45
IP 08	36,7	37,2	36,6	55	45
IP 09	36,7	37,2	36,7	55	45
IP 10	36,6	37,1	36,8	55	45
IP 11	30,8	31,1	30,4	50	40
IP 12	31,1	31,4	31,3	55	45
IP 13	33,4	33,7	33,6	55	45

Abbildung 7 Beurteilungspegel an Sonn- u. Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten, an Sonn- u. Feiertagen / Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und zur Nachtzeit

Immissionspunkt	Beurteilungspegel [dB(A)]		Immissionsrichtwert [dB(A)]	
	Werktags (außerhalb d. Ruhezeit)	Nachtzeit (ungünstigste volle Stunde)	Werktags außerhalb d. Ruhezeiten	Nachtzeit (ungünstigste volle Stunde)
IP 01	44,9	43,4	60	45
IP 02	46,0	44,8	60	45
IP 03	38,3	40,3	60	45
IP 04	40,8	42,6	60	45
IP 05	35,2	33,9	55	40
IP 06	37,0	35,4	55	40
IP 07	36,6	36,5	60	45
IP 08	36,5	36,6	60	45
IP 09	36,5	36,7	60	45
IP 10	36,4	36,8	60	45
IP 11	30,6	30,4	55	40
IP 12	30,9	31,3	60	45
IP 13	33,2	33,6	60	45

Abbildung 8 Beurteilungspegel an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten und zur Nachtzeit

Es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

18 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern.

Die Möglichkeiten der Festsetzung klimawirksamer Gestaltungsmöglichkeiten sind aufgrund der bestehenden Gebäudeorientierung begrenzt.

Die bestehende Orientierung der Gebäude nach Südosten und Südwesten lässt grundsätzlich die Errichtung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen zu. Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen und geneigter Dächer unterstützt diese Nutzungsmöglichkeiten.

Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparung, des Einsatzes regenerativer Energien und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Neu- und Umplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme nachzuweisen ist (ENEV14). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen regenerativer Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie im ErneuerbareEnergien-Wärmegesetz (EE-Wärme G) vorgegeben sind. Die Gemeinde wird die Nutzer über die Möglichkeiten energetischer Bestandsertüchtigungen beraten und auf die Umsetzung der Ziele des Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes der Gemeinde hinwirken.

Diese Maßnahmenumsetzung ist planungsrechtlich nicht festsetzbar.

Die festgesetzten Grünflächen auf den Grundstücksfreibereichen haben klimaausgleichende Funktion. Dadurch können die klimatisch wirksamen Folgen der Flächenversiegelungen durch Gebäude und die Hof- und Betriebsflächen (z.B. Aufheizen in den Sommermonaten) minimiert werden. Die Grünflächen übernehmen darüber hinaus eine gliedernde Funktion und tragen zu einer landschaftsgerechten Eingrünung des Standortes bei.

19 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Emsdetten. Durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.

Die Entsorgung von Abfall wird durch den Kreis Steinfurt sichergestellt. Sammlung und Transport erfolgt durch die Gemeinde Saerbeck.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen im nordöstlich angrenzenden Fuß- und Radweg gelegenen Mischwasserkanal bis zur Kläranlage.

20

Flächenbilanz

Summe Geltungsbereich	8.543 qm	100%
Bauland davon:	3.702 qm	43,3 %
überbaubare Grundstücksfläche	1.271 qm	
Private Grünflächen davon:	3.330 qm	39,0 %
Pflanzbindungen	278 qm	
Fläche für Maßnahmen - Obstwiese	1.114 qm	
Anpflanzungen	186 qm	
Verkehrsflächen davon:	1.511 qm	17,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche - Eichengrund	589 qm	
Fuß- Radweg	922 qm	

