**Gemeinde Saerbeck**

# Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“

## 7. Änderung (Bereich Hotel Dahm’s Hoff)

**Satzungsbeschluss**
**Stand 10.10.2006**

## Begründung (einschl. Umweltbericht)


**Auftraggeber:**

**Gemeinde Saerbeck**
**Ferrières-Straße 11**
**48369 Saerbeck**
**Tel. 02574 - 89 - 0**
**Fax 02574 - 89 - 291**
**eMail: info@saerbeck.de**

**Verfasser:**

**Timm & Ostendorf**
**Freie Architekten und Stadtplaner**
**Heüveldopsbusch 18**
**48269 Emsdetten**
**Tel. 02572 - 952 152**
**Fax 02572 - 952 151**
**eMail: info@timm-ostendorf.de**

Inhaltsverzeichnis Seite

**Teil I Begründung ..... 3**
**1. Anlass und Ziel der Planung ..... 3**
**2. Lage des Änderungsbereiches ..... 3**
**3. Übergeordnete Planungen ..... 3**
**4. Inhalt der Bebauungsplanänderung ..... 3**
4.1. Art der baulichen Nutzung ..... 3
4.2. Maß der baulichen Nutzung ..... 4
4.3. Überbaubare Grundflächen ..... 4
4.4. Geländehöhen ..... 4
4.5. Erschließung ..... 5
4.6. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen ..... 5
4.7. Immissionsschutz ..... 5
4.8. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen ..... 5
4.9. Umwelt- und Natureingriff, Landschaftsbild ..... 5

**Teil II Umweltbericht ..... 6**
**1. Einleitung ..... 6**
1.1. Ziel des Bebauungsplans ..... 6
1.2. Art des Vorhabens und der geplanten Festsetzungen ..... 6
1.3. Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden ..... 6
1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen ..... 6
**2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 7**
2.1. Bestandsaufnahme des Plangebietes ..... 7
2.1.1. Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen) ..... 7
2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 7
2.1.3. Schutzgut Boden ..... 7
2.1.4. Schutzgut Wasser ..... 8
2.1.5. Schutzgut Luft und Klima ..... 8
2.1.6. Schutzgut Landschaft ..... 8
2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 9
2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ..... 9
2.1.9. Zusammengefasster Umweltzustand ..... 9
2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes ..... 10
2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ..... 10
2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 10
2.2.3. Schutzgut Mensch ..... 10
2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 10
2.2.5. Schutzgut Boden ..... 10
2.2.6. Schutzgut Wasser ..... 10
2.2.7. Schutzgut Luft und Klima ..... 10
2.2.8. Schutzgut Landschaft ..... 11
2.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 11
2.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ..... 11
2.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen ..... 11
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen ..... 11
2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen ..... 11
2.3.2. Schutzgut Mensch ..... 12
2.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 12
2.3.4. Schutzgut Boden ..... 12
2.3.5. Schutzgut Wasser ..... 12
2.3.6. Schutzgut Luft und Klima ..... 12
2.3.7. Schutzgut Landschaft ..... 12
2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 12
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 12
**3. Zusätzliche Angaben ..... 13**
3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ..... 13
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ..... 13
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 13

# Teil I Begründung

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, im Bebauungsplan Nr. 7 den Bereich des Hotels „Dahm’s Hoff“ so zu ändern, dass eine Erweiterung des Hotels sowie weitere Bauliche Anlagen auf dem Grundstück planungsrechtlich vorbereitet werden.

*Hotelansicht von der Marktstraße*

### 1.1. Hintergrund der erneuten Planoffenlage

Die erneute öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplan-Änderung wird erforderlich, da aufgrund einer neuen Erkenntnislage und Einschätzung auf Seiten der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt die im ersten Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf (Stand 20.05.2006) vorgetragenen und dann eingearbeiteten Anregungen zur Gestaltung des UFERSTREIFENS nunmehr teilweise nicht mehr aufrecht gehalten werden. So braucht der Uferstreifen jetzt nicht mehr wie im zwischenzeitlichen Entwurf verbreitert, sondern kann wieder entsprechend dem Vorentwurf im bisherigen Maß beibehalten werden.

## 2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich an der Marktstraße, südlich des Bußmannsbaches, er umfasst eine Fläche von 0,4 ha.

## 3. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck stellt in seiner rechtsgültigen Fassung in dem östlichen Teil des Änderungsbereiches noch eine WOHNBAUFLÄCHE dar. Der Flächennutzungsplan soll in einem separaten Verfahren zu einer GEMISCHTEN BAUFLÄCHE geändert werden. Der Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Der rückwärtige Grundstücksteil war bislang als ALLGEMEINES WOHNGEBIET festgesetzt. Dies geschah bei der Bebauungsplan-Aufstellung vor 23 Jahren konsequent im Zusammenhang mit den ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN entlang der Straße *Am Kirchplatz*. Diese Kombination von KERNGEBIETEN entlang der Durchgangsstraßen und ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN im inneren Bereich des Ortskerns - rund um die Kirche - war ein bewusstes Planungsprinzip. Die damalige Absicht war, die Ladengeschäfte zur gegenseitigen Stärkung auf die (gut wahrnehmbaren) Hauptstraßen zu konzentrieren und damit diffuse, weitläufig über den ganzen Ortskern verteilte und schwach besiedelte Geschäftslagen zu vermeiden. Diese Vorgabe ist inzwischen in den letzten Jahrzehnten weitgehend realisiert, die Straßenränder sind mit Geschäften belegt, so dass eine Beibehaltung dieser Restriktion zur gewünschten städtebaulichen Ordnung

grundsätzlich nicht mehr erforderlich erscheint. Als erste Planungsmodifikation soll nun der hintere Grundstücksteil des Hotels „Dahm’ Hoff“ als MISCHGEBIET für eine besser nutzbare Ergänzung des vorderen KERNGEBIETES ausgewiesen werden.

| | |
|---|---|
| Fläche des Kerngebietes (unverändert): | 2.515 m² |
| Fläche des neuen Mischgebietes (bisher WA): | 1.471 m² |
| Summe der Baugebiete: | 3.986 m² |

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Lediglich die Gesamtlänge von Gebäuden in der OFFENEN BAUWEISE wird auf 60 m erhöht, um die überbaubaren Flächen ggf. auch in ganzer Länge ausnutzen zu können.

## 4.3. Überbaubare Grundflächen

Die Baugrenzen auf dem Hotelgrundstück werden nach Süden und Südosten erweitert, zudem wird im Norden eine bisherige Aussparung zusammenfassend abgeschrägt. Zusätzlich wird an der südlichen Grenze eine gesonderte Fläche für Garagen festgesetzt, die die Bauflächen für die Hauptgebäude ergänzt.

Zu dem südlichen Nachbarn, Marktstraße Nr. 29, beachtet die Baugrenze einen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstand von 2 x 3 m, um auf dem Nachbargrundstück den Gebäudebestand und seine weitere Nutzung nicht einzuschränken.

Die Baugrenzen halten zur Marktstraße wie bisher einen größeren Abstand ein als die umgebende Bebauung. Dies ergibt sich in der Örtlichkeit aus der vorgelagerten Parkplatzfläche und wird bis auf weiteres beibehalten. *Hinweis: Nach Vorliegen der weiter vertieften Hochbauplanung für die Hotelerweiterung kann gegebenenfalls die überbaubare Fläche partitiell auch näher zur Straße hin erweitert werden, wenn ein gestalterisch harmonischer Übergang zu den bestehenden Nachbargebäuden, Marktstraße 29, gewährleistet ist.*

Die neuen überbaubaren Flächen orientieren sich zum schon bebauten Umfeld und arrondieren den Siedlungsrand.

Begründung:

- In dieser Lage im Ortskern der Gemeinde Saerbeck ist eine weitere bauliche Verdichtung städtebaulich verträglich und ausdrücklich gewünscht.

- Die bisherigen Baugrenzen waren im Wesentlichen auf den Bestand bezogen und lassen keine größeren Anbauten oder Ergänzungen zu.

- Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt nun die neuen, geplanten Bauvorhaben auf dem Gelände.

## 4.4. Geländehöhen

Zur Vermeidung von erheblichen Bodenmodulationen in Form von Auffüllungen oder Abtragungen in der Bachaue, die zu einer Beeinträchtigung des Bachuferbiotops und des Landschaftsbildes führen könnten, wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 (3) BauGB die Höhenlage der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Festsetzung:

„Geländeüberformungen (Auf- und Abtrag) in den privaten Baugrundstücken sind geringfügig bis maximal 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Davon freigestellt bleiben Terrassen, die

innerhalb der überbaubaren Fläche liegen und in einem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen.“

Um die architektonischen Möglichkeiten zur Gestaltung der Innen- und Außenwohnbereiche nicht einzuengen, bleiben von der Auffüllungsbegrenzung ausgenommen solche Terrassen, die in einem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen. So können z. B. Terrassen, die den Wohnräumen unmittelbar vorgelagert sind, auch auf das jeweilige Wohnzimmerfußbodenniveau angehoben werden. Die dabei ggf. erforderlichen Abstände zu den Nachbargrenzen sind aber zu beachten.

## 4.5. Erschließung

Das Hotelgelände wird von der Marktstraße erschlossen. Neue öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger erfolgen.

## 4.6. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen

Altlasten, Kampfmittelvorkommen oder Kontaminationen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

## 4.7. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keiner besonderen Immissionsbelastung ausgesetzt.

Eine Beeinträchtigung von Nachbarn durch die Planänderung wird nicht erwartet.

Es ist zu beachten, dass auf dem Hotelgelände zeitweilig bei größeren Feiern oder durch den sommerlichen Biergartenbetrieb Gaststättenlärm (Musik, Sprache, Servicegeräusche usw.) auch nach 22:00 Uhr (Nachtzeit) auftreten können. Es wird daher empfohlen, alle ruhebedürftigen Nutzungen auf dem Grundstück so zu platzieren bzw. auszurichten, dass die Emissionen des Gaststättenbetriebes nicht stören.

## 4.8. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen

Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen treten im Plangebiet nicht auf.

## 4.9. Umwelt- und Natureingriff, Landschaftsbild

Die derzeitigen Festsetzungen zur zulässigen Bodenversiegelung (Grundflächenzahl) werden nicht verändert. Allerdings ergeben sich durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen neue Baumöglichkeiten.

Der Bußmannsbach soll durch geeignete Maßnahmen vor einer ökologisch nachteiligen Überformung geschützt werden. Hierzu wird die vorhandene Festsetzung des Bachufers als FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT in einer Breite von ca. 5 m (gemessen von Böschungsoberkante) aufrecht erhalten. In der Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und ggf. bei Abgang artgleich zu ersetzen, die bislang freien Flächen mit standortgerechten, einheimischen Strauchgehölzen vollflächig zu bepflanzen.

# Teil II Umweltbericht

*Gemäß Baugesetzbuch sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten. Dieser Umweltbericht folgt den oben stehenden Ausführungen zum Inhalt und den allgemeinen Auswirkungen des Bebauungsplanes. Inhaltliche Überschneidungen und Wiederholungen lassen sich dabei methodisch vorgegeben nicht ganz vermeiden.*

## 1. Einleitung

### 1.1. Ziel des Bebauungsplans

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, im Bebauungsplan Nr. 7 den Bereich des Hotels „Dahm’s Hoff“ so zu ändern, dass eine Erweiterung des Hotels sowie weitere Bauliche Anlagen auf dem Grundstück planungsrechtlich vorbereitet werden. Mit der geplanten Vergrößerung der überbaubaren Flächen geht einher, dass der rückwärtige Grundstücksteil die planungsrechtliche Umstufung von einem ALLGEMEINEN WOHNGEBIET in ein MISCHGEBIET erfährt.

### 1.2. Art des Vorhabens und der geplanten Festsetzungen

In dem Bebauungsplan wird für das Bauvorhaben die überbaubare Grundstücksfläche Baufläche erweitert, das Maß der zulässigen Bodennutzung bleibt unverändert.

### 1.3. Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden

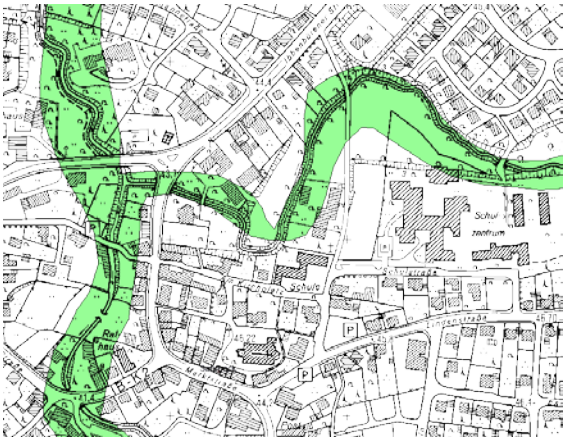
Durch die Planänderung wird eine Verdichtung der baulichen Nutzung im Ortskern vorbereitet. Dabei wird nur eine Fläche überplant, die schon bisher als Bauland ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Flächen erfolgt nicht.

### 1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

**Fachgesetze:**
Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, auf die im Rahmen der Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung mit geeigneten Maßnahmen zu reagieren ist.

**Fachplanungen:**
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck stellt in seiner rechtsgültigen Fassung in dem östlichen Teil des Änderungsbereiches noch eine WOHNBAUFLÄCHE dar. Der Flächennutzungsplan soll in einem separaten Verfahren zu einer GEMISCHTEN BAUFLÄCHE geändert werden. Der Bebauungsplan wird dann aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bußmannsbach und seine begleitenden Gehölze sind in dem Biotopkataster der LÖBF als schutzwürdiges Biotop und im Fachbeitrag der LÖBF, Biotop- und Artenschutz als Biotopverbundfläche mit regionaler Bedeutung ausgewiesen.



*Biotopverbund mit regionaler Bedeutung*

# 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

*Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im jetzigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus folgend die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.*

## 2.1. Bestandsaufnahme des Plangebietes

### 2.1.1. Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)

*Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.*

<u>Naherholung</u>
Die Bedeutung der Bachaue für die Naherholung hinsichtlich einer Verbindungsfunktion mit dem freien Landschaftsraum im Osten ist für die Zukunft zu beachten, allerdings ist derzeit der Bußmannsbach noch nicht mit einem begleitenden, öffentlichen Weg erschlossen.

<u>Immissionsschutz</u>
Die im Umfeld vorhandenen Wohnbebauungen sind vor übermäßigen Belastungen in der örtlichen Gemengelage zu schützen.

**Bewertung:**
Das Plangebiet weist bezogen auf das Schutzgut Mensch im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf.

### 2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

*Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.*

Das Plangebiet wird schon bisher als Hotelgelände genutzt. Höherwertige Biotopstrukturen sind am Bachufer vorhanden.

*Luftbild 2000*

**Bewertung:**
Die Fläche des Änderungsbereiches ist von geringer bis mittlerer Empfindlichkeit. Der Schutz der Biotopstrukturen entlang des Baches sollte möglichst verbessert werden.

### 2.1.3. Schutzgut Boden

*Mit Grund und Boden soll gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.*

Die natürliche Ertragsfunktion (potenzielle Bodenfruchtbarkeit) ist aufgrund der bestehenden Nutzung (Stellplätze, Garten) als erhebliche Vorbelastung ohne Bedeutung. Bodenkundliche Besonderheiten sind im Plangebiet nicht bekannt.

**Bewertung:**
Ein besonderer Schutz des Boden ist nicht erforderlich.

### 2.1.4. Schutzgut Wasser

*Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.*

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Emssande („Saerbecker Sande“). Diese stellen einen regional bedeutsamen Porengrundwasserleiter von hoher Ergiebigkeit dar.

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

Oberflächengewässer

Das Gebiet ist großräumig durch die Nähe zum „Bußmannsbach“ Gewässer II. Ordnung Nr. 1200 des UV ‚Saerbeck’ geprägt. Der Bachlauf ist stark mäandrierend mit einem naturnahen Profil.

*Bußmannsbach*

Ein natürliches Überschwemmungsgebiet wird durch die Planung nicht berührt. Der Bußmannsbach tritt nachgewiesenermaßen im Hochwasserfall nicht über seine Ufer, da eine Hochwasserentlastungsleitung schon vor Jahren im Verlauf des Heckenweges angelegt wurde.

**Bewertung:**
Die Aspekte des Gewässerschutzes stellen keine besonderen Anforderung an das Plangebiet, die ortsüblichen Schutzmaßnahmen sind ausreichend.

### 2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

*Im Falle der Bebauung von bisher freien Stadt- oder Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.*

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

Die Kaltluftentstehungsgebiete in den Wiesen der Bachaue sind möglichst zu erhalten.

**Bewertung:**
Die durch die Planänderung betroffene Fläche hat zudem aufgrund ihrer sehr geringen Abmessungen keine Auswirkung auf das Schutzgut.

### 2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit schon als Hotelgelände genutzt.

**Bewertung:**
Negative Auswirkungen für das Landschaftsbild der Bachaue sind möglich, wenn neue Baukörper zu nah am Bach platziert oder auf dem Grundstück andere das Landschaftsbild verändernde Maßnahmen erfolgen würden.

### 2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

*Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch und kulturell wertvoller Objekte oder archäologischer Schätze angesehen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.*

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Das südlich angrenzende Gebäude, Marktstraße 29, (Haus Buck) wird von Seiten der Denkmalpflege aus erhaltenswert und ortsbildprägend eingestuft.

*Marktstraße 29*

Das Plangebiet liegt in einem frühgeschichtlich weiträumig besiedeltem Landschaftsraum. Es sind für das Plangebiet zwar keine archäologischen Funde bekannt, allerdings sind diese nicht gänzlich auszuschließen.

**Bewertung:**
Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

*Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.*

**Bewertung:**
Besondere Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### 2.1.9. Zusammengefasster Umweltzustand

Das Plangebiet weist einen unempfindlichen Zustand hinsichtlich der Umweltbelange auf, da das Gelände schon derzeit als Hotelgelände genutzt wird.

Das nördlich und östlich angrenzende Bachufer stellt ein höherwertiges Biotop dar, das geschützt werden muss.

Die angenommenen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| **Mensch** | Naherholung am Bußmannsbach (zur Zeit gering) | ● |
| **Pflanzen** | Anthropogene Nutzung im Umfeld des Baches | ●● |
| **Tiere (Vögel)** | Anthropogene Nutzung im Umfeld des Baches | ●● |
| **Boden** | Gefahr der Bodenverunreinigung | ● |
| **Wasser** | Allgemeine Gefährdung des Grundwasser durch Baumaßnahmen | ● |
| **Luft und Klima** | Kaltluftentstehung in der Bachaue | ● |
| **Landschaft** | Landschaftsraum Bachaue | ●● |
| **Kultur- und Sachgüter** | Ortsbildprägende Gebäude in der Nachbarschaft | ● |
| **Wechselwirkungen** | Keine besonderen Wechselwirkungen | ● |

**●●● sehr erheblich ●● erheblich ● wenig erheblich o nicht erheblich**
**+ Verbesserung**

## 2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

### 2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn diese Änderung der Bauleitplanung nicht durchgeführt wird, würde die jetzige Nutzung (Hotel) bis auf weiteres unverändert im bisherigen Rahmen beibehalten werden. Die wäre aus hotelbetriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vorteilhaft.

### 2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorgesehenen Bauleitplanung sind die im Folgenden beschriebenen Umweltauswirkungen höchst wahrscheinlich verbunden.

### 2.2.3. Schutzgut Mensch

Die bauliche Erweiterung auf der Fläche des Hotelgeländes wird keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbevölkerung haben.

Die Naherholungsfunktion des Bußmannsbaches bleibt erhalten.

### 2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Nutzung/Überbauung des bisherigen Hotelgartens wird intensiviert, anthropogene Nutzungen werden sich näher am Bach ergeben. Durch die Ausweitung der Bebauung wird das Bachufer-Biotop in seinem Umfeld mehr als bisher durch die Anwesenheit von Menschen beeinträchtigt.

### 2.2.5. Schutzgut Boden

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Die Bodenversiegelung bleibt im schon bislang zulässigen Rahmen.

Baumaßnahmen ergeben grundsätzlich ein Risiko für die Bodensituation, z. B. durch Verunreinigung, das aber in dem vorliegenden Fall nur ein geringes Gefährdungspotential aufweist.

### 2.2.6. Schutzgut Wasser

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf die Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, wenn durch die ortsüblichen Schutzmaßnahmen bei der Realisierung der Baumaßnahmen Vorsorge getroffen wird, dass keine Schadstoffe oder Nährstoffe in die Gewässer gelangen.

Die Versiegelung des Bodens wird in dem festgelegten Maße eine Reduktion der Grundwasserneubildung ergeben.

### 2.2.7. Schutzgut Luft und Klima

Jede Baumaßnahme trägt zur Verschlechterung der Luftverhältnisse im Produktionsprozess, in der Bauphase und in der dauernden Unterhaltung bei.

Jedoch sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigung durch das Planvorhaben aus Versiegelung, Überbauung, Verkehrsemissionen oder Abwärme aufgrund seiner geringen Größe zu erwarten.

### 2.2.8. Schutzgut Landschaft

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird aufgrund der festgesetzten Uferschutzzone entlang des Bachufers nicht erwartet.

### 2.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das alte Nachbargebäude (Haus Buck) wird in seiner architektonischen Wirkung durch Neubauten im Umfeld verändert. Im Saerbecker Ortskern ist häufig ein Nebeneinander von eingeschossigen Altbauten neben zweigeschossigen Neubauten zu finden. Der Umbau- und Verdichtungsprozess des Ortskerns vollzieht sich schon seit rund 100 Jahren und ist noch lange nicht abgeschlossen. Es wird noch mehreren Jahrzehnte benötigen, bis eine weitgehend homogene Zweigeschossigkeit erreicht sein wird. Einzelne, besonders erhaltenswerte Zeugnisse der älteren Bauweise werden dabei bewusst trotz/aufgrund der architektonischen Unterschiede zu den neueren Gebäuden erhalten.

Sonstige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### 2.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

### 2.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung von ALLGEMEINEN WOHNGEBIET in MISCHGEBIET sowie der Erweiterung der überbaubaren Grundflächen. So sind relevante Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

## 2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

*Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.*

### 2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der eventuell nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Erhalt und Sicherung der hochwertigen Biotope am Bachufer im Biotopverbund
- Erhalt des Naherholungsraumes „Bußmannsbach“
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft

### 2.3.2. Schutzgut Mensch

Die Festsetzung eines MISCHGEBIETES als Art der baulichen Nutzung schließt Emissionen, die das Wohnen wesentlich stören könnten, aus.

### 2.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorhandenen Biotope am Bachufer werden nicht nachteilig verändert.

Die Bauflächen halten einen Abstand zu dem Bachufer ein. Größere Flächen entlang des Bachufers werden von Bebauung freigehalten.

Ein öffentlicher Weg entlang des Bußmannsbaches ist für diesen Bereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, der Garten bleibt in privater Nutzung. Dadurch wird eine Belastung des südlichen Uferbereiches durch Spaziergänger (und deren Hunde) vermieden.

### 2.3.4. Schutzgut Boden

Die zulässige Bodenversiegelung im Änderungsbereich bleibt unverändert, dadurch bleibt für das Mischgebiet die bisherige GRZ von 0,4 weiterhin bestehen.

### 2.3.5. Schutzgut Wasser

Das vorhandene Gewässer wird nicht überplant oder verändert.

### 2.3.6. Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund des geringen Umfanges der Auswirkungen sind keine besonderen Schutzmaßnahmen vorgesehen.

### 2.3.7. Schutzgut Landschaft

Die Bachaue bleibt nahezu unverändert. Die neuen Gebäude werden nur in der Nähe vorhandener Bebauung im Süden errichtet.

### 2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Für das korrekte Verhalten bei Auftreten von eventuell vorhandenen Bodendenkmalen ist ein Hinweis in dem Bebauungsplan eingetragen.

Zu dem ortsbildprägenden Nachbargebäude (Haus Buck) wird ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten, zudem tritt die straßenseitige Baugrenze der (zweigeschossigen) Neubauten deutlich hinter den Bestand des alten (eingeschossigen) Hauses zurück, um den Höhenunterschied in der perspektivischen Wahrnehmung verträglich zu gestalten.

## 2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind keine wesentlich andersartigen Planungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es haben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergeben.

### 3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Biotopsituation am Bußmannsbach wird regelmäßig von der Gemeinde Saerbeck sowie von den Fachbehörden beobachtet. Weitere Überwachungen sind im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich.

### 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung des bestehenden Hotels „Dahm’s Hoff“ vorbereiten. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage im Ortskern grundsätzlich sehr gut geeignet als Hotelstandort.

Die vorhandenen hochwertigen Biotope am Bachufer, sowie das Landschaftsbild der Bachaue werden durch die bisher schon festgesetzte Ufer-Schutzzone gesichert.

So sind insgesamt keine erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten, im Oktober 2006

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM & OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)