



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „SONDERGEBIET FREIZEIT UND ERHOLUNG EICHENGRUND“



in der Fassung vom 9. November 2011

# GEMEINDE SAERBECK

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „SONDERGEBIET FREIZEIT UND ERHOLUNG EICHENGRUND“

in der Fassung vom 9. November 2011

Bearbeitung:

Bebauungsplan



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

Umweltbericht



BIO-CONSULT

Dulings Breite 6-10  
49191 Belm

Tel: 05406 7040

info@bio-consult-os.de

Dipl.-Ing. Friedemann Schmidt

<b>TEIL A</b>	<b>PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN	6
2.1	Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	7
3	PLANUNGSGEBIET	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Städtebauliche Situation / Lage im Ortsgefüge	8
3.3	Vorhandene Nutzung	9
4	PLANUNGSZIELE / STÄDTEBAULICHES KONZEPT / NUTZUNG / ERSCHLIESSUNG	10
<b>TEIL B</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF</b>	<b>12</b>
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2	Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche/Stellung der baulichen Anlagen	13
5.3	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grundstückszufahrten	14
5.4	Flächen für Stellplätze	14
5.5	Private Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.6	Gestalterische Festsetzungen	15
5.7	Hinweise	15
<b>TEIL C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>16</b>
6	UMWELTBERICHT	16
6.1	Vorbemerkung	16
6.2	Inhalt und Ziele der Planung	16
6.3	Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	16
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	18
8.4	Schutzgut Wasser	18
8.5	Schutzgut Luft und Klima	19
8.6	Schutzgut Landschaft	19
8.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	19

9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT SOWIE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	20
9.1	Schutzgut Mensch	20
9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
9.3	Schutzgut Boden	21
9.4	Schutzgut Wasser	21
9.5	Schutzgut Luft und Klima	21
9.6	Schutzgut Landschaft	22
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
9.8	Wechselwirkungen	22
9.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	22
9.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	22
10	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN - EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	23
11	ARTENSCHUTZPRÜFUNG (ASP)	23
11.1	Vorbemerkung	23
11.2	Rechtliche Grundlagen	24
11.3	Planungsrelevante Arten	26
11.4	Wirkungen des Vorhabens	26
11.5	Flora	27
11.5.1	Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Flora	27
11.5.2	Artenschutzrechtliche Analyse Flora	27
11.6	Fauna	27
11.6.1	Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Fauna	27
11.6.2	Artenschutzrechtliche Analyse Fauna	28
11.7	Ergebnis der Artenschutzprüfung	28
12	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	29
13	ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	29
14	LITERATUR	29
15	ZITIERT GESETZE UND RICHTLINIEN	30
Teil D	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	31
16	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	31
17	AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ	31
18	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ	32
19	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG	32
20	AUSWIRKUNGEN AUF DEN NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH	32
21	FLÄCHENBILANZ	33

Anlage: Bebauungsplan

## TEIL A PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE

### 1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 16. Dezember 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Freizeit und Erholung Eichengrund“ beschlossen.

Das Planungsgebiet ist gelegen am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Saerbeck. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha.

Die Eigentümergeinschaft des Grundstückes Eichengrund 8 beabsichtigt die Umnutzung zu Zwecken der Freizeit und Erholung. Geplant ist die Schaffung kleinteiliger Übernachtungsangebote sowie des Gaststätten-gewerbes in Zusammenhang mit einer reiterbezogenen Nutzung. Die in mehreren Baustufen errichteten Gebäude werden im Sinne der Zweckbestimmung des Baugebietes als Sondergebiet für Freizeit und Erholung umgenutzt. Die Lage im Außenbereich läßt eine Umnutzung als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB derzeit nicht zu.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit wird die gemeindliche Zielsetzung der Stärkung dieses Teilraumes der Gemeinde für Freizeit und Erholung umgesetzt. Hier entsteht eine sinnvolle Nutzungsergänzung des vorhandenen Freizeitangebotes in der Nähe zum Badesee und im Übergang zum Landschafts- und Naturraum der Emsaue. Ebenso bestehen Nutzungssynergien mit der benachbarten Reitsportnutzung am Eichengrund. Mit der Standortsicherung der Umnutzung wird die gemeindliche Zielsetzung der Verbesserung des Angebotes in diesem Bereich in einem wichtigen Baustein umgesetzt.

Weitere Planungsziele sind:

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

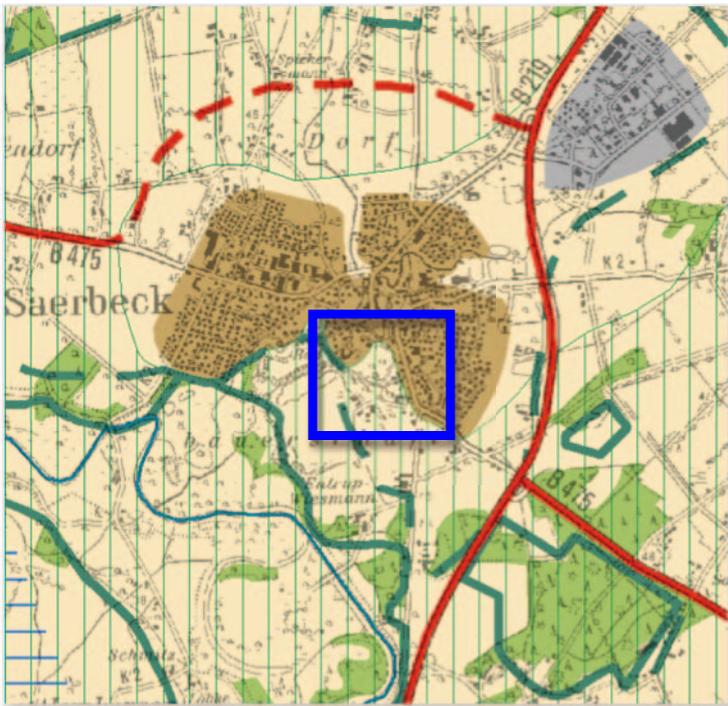
Der Flächennutzungsplan stellt diese Flächen momentan als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird deshalb in einem Parallelverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 Regionalplanung

Der geltende Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster (Teilabschnitt Münsterland) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Agrarbereiche dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfordert eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Saerbeck. Mit Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Der Geltungsbereich umfaßt dabei die



beiden benachbarten reitersportbezogenen Nutzungen und umgreift einen größeren Geltungsbereich als den des Bebauungsplanes Nr. 40. Damit wird die gemeindliche Zielsetzung der Standortentwicklung in diesem gemeindlichen Teilraum auf dieser Planungsebene gesichert.

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 07.11.2011 keine Bedenken gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben. Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung angepaßt.

Abbildung 1 – Ausschnitt Regionalplan

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus den Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck (Stand: 30.06.2007) stellt die Gemeinde die Fläche des Planungsgebietes derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB als 32. Änderung zeitgleich mit der Erarbeitung des Bebauungsplan Nr. 40 "Sondergebiet Freizeit und Erholung Eichengrund". Damit wird das planerische Entwicklungsgebot beabsichtigt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die überplanten Flächen werden als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung dargestellt. Die Größe des Geltungsbereichs

ches der FNP-Änderung beträgt etwa 2,6 ha.

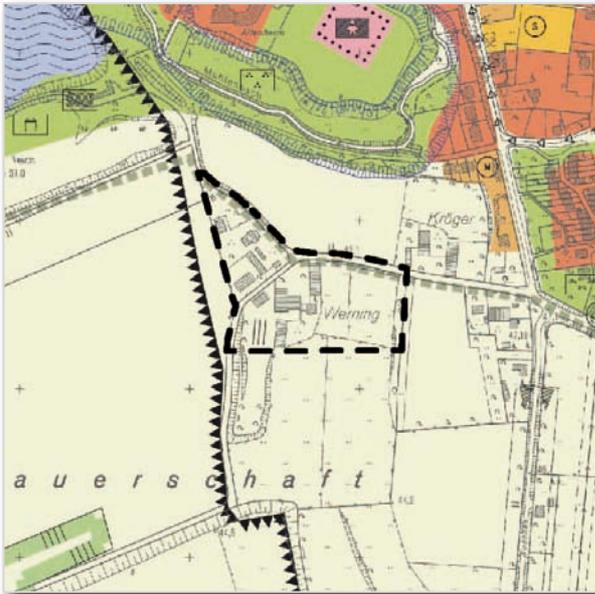
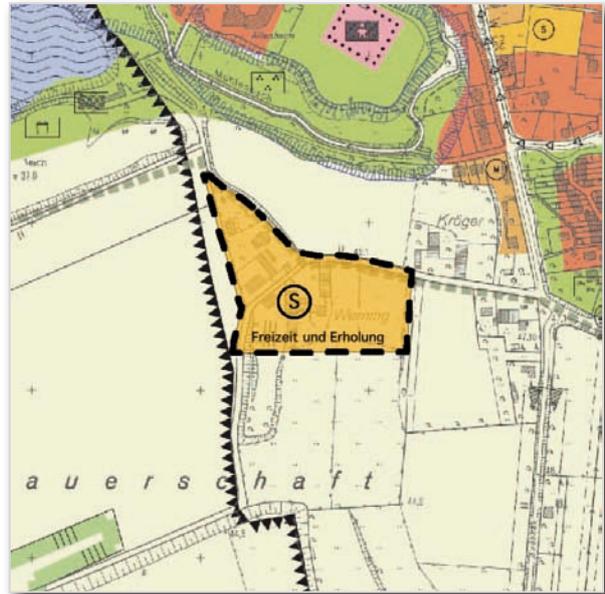


Abbildung 2: Auszug gültiger FNP



32. Änderung FNP (Entwurf)

## 2.3 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.

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.

## 3. PLANUNGSGEBIET

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Saerbeck Flur 43. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 umfaßt Flächen in einer Größe von ca. 0,85 ha. Er umfaßt das Planungsgrundstück Eichengrund 8 und die angrenzenden Flächen der Strasse Eichengrund sowie des nordöstlichen Weges.

Er wird begrenzt durch:

- einen öffentlichen Weg an der nordöstlichen Geltungsbereichs-grenze
- die Strasse Eichengrund im Südosten
- landwirtschaftlich genutzte Flächen an der westlichen Gebiets-grenze - Pferdekoppeln

Der Geltungsbereich ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

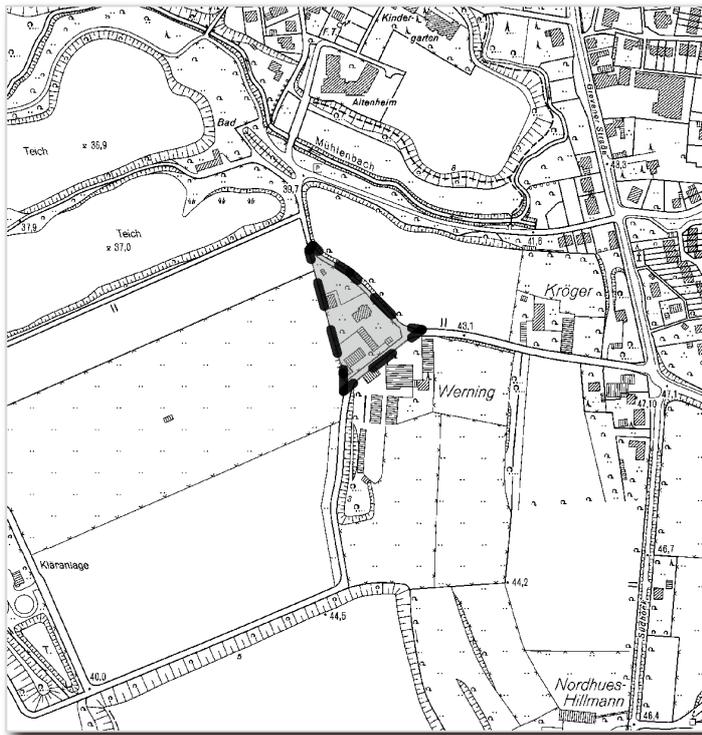


Abbildung 3 – Räumlicher Geltungsbereich (o. M.)

### 3.2 Städtebauliche Situation/ Lage im Ortsgefüge

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

Die Ems ist südwestlich in einer Entfernung von ca. 700m gelegen. Der Ortskern mit den Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Gebäuden ist in etwa 1,0 km Entfernung erreichbar.

Der Standort ist gekennzeichnet als regionaltypische Hofstelle des Münsterlandes. Er liegt im Übergangsbereich des nördlich angrenzenden Siedlungsweichbildes der Ortslage zum Landschaftsraum der Emsaue.

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

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Landschaftsplanes „Grevenener Sande“, welcher sich über weite Teile der Gemeindegebiete von Greven und Saerbeck verteilt. Die Grenze verläuft entlang des Eichengrundes und des nordöstlich angrenzenden Weges.

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 Wohngebäude und Pferdestall genutzt. Sie befinden sich in Privatbesitz. Die eingeschossigen sattelgedeckten Gebäude sind als regionaltypische Hofanlage angeordnet. Sie öffnen sich zum südwestlich angrenzenden Landschaftsraum. Das in etwa dreieckige Planungsgrundstück ist durch umfangreiche Vegetationsbestände in Form von Baumgruppen, Gehölzen sowie Hecken geprägt. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück ein kleiner Teich.

Die Bebauung im Planungsgebiet ist eng an die Bauweise westfälischer Hofstellen angelehnt und orientiert sich überwiegend auf den südlichen Teil des Planungsgebietes. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude, das relativ zentral auf dem Grundstück liegt, mit einem Nebengebäude sowie Stallungen für die Pferdehaltung. Ein weiteres Nebengebäude befindet sich etwas nördlicher versetzt auf dem Grundstück. Zusätzlich gibt es am Eichengrund ein Torhaus, welches den Eingang zum dahinterliegenden Bauerngarten 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, Maßstabsgerechtigkeit und Gestaltqualität der Bebauung sowie der hohe Grünanteil des Grundstückes bilden einen behutsamen und landschaftsgerechten 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 gelegenen Badesee 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 Reitsportnutzung mit zugehörigen Funktionsgebäuden und Freibereichen.

#### 4 Planungsziele / städtebauliches Konzept / Nutzung / Erschließung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sondergebiet Freizeit und Erholung Eichengrund" ist die Entwicklung des Planungsgebietes zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung.

Die Gebäude sind derzeit verpachtet. Der Grundstückseigentümer / Pächter beabsichtigt auf der Fläche die vorhandenen Gebäude für Freizeit- und Erholungsnutzungen umzunutzen. Im Einzelnen sind geplant:

- die Einrichtung von mehreren kleinteiligen Übernachtungsangeboten in den vorhandenen Nebengebäuden sowie im Haupthaus (1 Ferienwohnung, ca. 8-10 Zimmer)
- die Einrichtung einer Gastronomienutzung im Haupthaus
- die Einrichtung eines Bauernhofcafes im nördlich gelegenen Nebengebäude
- die weitere Nutzung des Pferdestalles für Pferdehaltung (ca. 10 Tiere).

Die vorhandene Gebäudesubstanz wird umgenutzt, bauliche Erweiterungen sind nicht geplant.

Die vorhandene bauliche Situation wird in ihren bestehenden Gebäudeausmaßen gesichert und damit eine geordnete städtebauliche und landschaftsgerechte Entwicklung gesichert. Die vorhandene hohe Gestaltqualität der Gebäude und der Freiflächen sichert eine standortgerechte Entwicklung des Planungsgebietes im Übergang vom Siedlungsweichbild der Ortslage zum Landschaftsraum der Emsaue.

Der Standort ist in Ergänzung des örtlichen Angebotes für den Pferdesport in Verbindung mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten pferdebezogener Freizeitaktivitäten ein weiterer Baustein der örtlichen Freizeit- und Tourismusnutzung. Diese Entwicklung des Planungsgebietes erweitert das Angebot in Saerbeck als "Pferdefreundliche Gemeinde".

Die Umnutzung vorhandener Baulichkeiten stellt eine standortgerechte und maßvolle Wiedernutzung des Standortes dar. Die Inanspruchnahme

von Freiflächen wird dadurch vermieden. Die Ziele einer standortgerechten Innenentwicklung werden dadurch unterstützt.

Die Qualifizierung der reittouristischen Angebote an diesem Standort in Verbindung mit der sehr guten Lagegunst ergänzen das bestehende Angebot von Saerbeck in zielführender Weise. Durch die Nachbarschaft zu einer vorhandenen reitsportbezogenen Freizeitnutzung "auf der gegenüberliegenden Straßenseite" am Eichengrund entstehen in diesem Teilraum des Gemeindegebietes neue Möglichkeiten der Stärkung und Entwicklung von Freizeit und Erholung für die Gemeinde.

Das vorhandene Versorgungsangebot in der Gemeinde Saerbeck wird durch das geplante Übernachtungsangebot maßvoll ergänzt und um einen weiteren Baustein erweitert.

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 Badensee führt.

Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

## TEIL B BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

### 5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

#### 5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der Nutzung wird als Sondergebiet Freizeit und Erholung nach § 10 BauNVO festgesetzt. Dies betrifft eine etwa 2.983 qm große Fläche des Planungsgrundstücks. Damit wird die beabsichtigte Nutzung 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 und pferdesportbezogenen Nutzung des Planungsgebietes. Damit wird ein neuer Nutzungsbaustein der gemeindlichen Entwicklung für Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr gesichert. Grundlage ist dabei die Umnutzung der vorhanden Gebäude. Zulässig sind ebenfalls die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen, wie z.B. Grillplätze, Freisitze, Pferdetränken 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.** Das Sondergebiet "Freizeit und Erholung Eichengrund" dient ausschließlich der pferdesportbezogenen Freizeitnutzung, der Gastronomie und der Übernachtung. Zulässig sind:

- Ferienwohnungen / Gästezimmer
- Gastronomie / Café
- Stallungen für Pferde
- Stellplätze und Nebenanlagen, die der Versorgung und dem Nutzungszweck des Gebietes 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 standortgerechte, aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht. Die Grundfläche liegt bei 0,35 und bildet damit die vorhandenen Gebäude 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	0,35	I	Traufhöhe: 4,0 m Firsthöhe: 10,0 m

Diese Festsetzungen sichern eine Umnutzung im Bestand. Eine städtebauliche Nachverdichtung über das Maß der bestehenden Bebauung hinaus ist nicht möglich und städtebaulich nicht erwünscht. Die Festsetzungen sichern eine landschaftsgerechte Einbindung der vorhandenen Bebauung im Übergang zur freien Landschaft.

Die Geschößzahl wird in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zur Vermeidung städtebaulich unverträglicher Höhenentwicklungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Dies erfolgt durch Festsetzung einer Traufhöhe und einer Firsthöhe als Obergrenze. Bezugspunkte der Höhenfestsetzung sind die Trauf- und Firsthöhe des vorhandenen Hauptgebäudes.

Bezugspunkt der Höhenentwicklung ist die Oberkante der Straße Eichengrund in Fahrbahnmitte.

*Textliche Festsetzung:*

**2.** *Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der Strasse Eichengrund in Fahrbahnmitte.*

## 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 wird 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. Bauliche Erweiterungen sind dadurch nur innerhalb der bereits überbauten Grundstücksflächen zulässig. Damit wird die landschaftsgerechte aufgelockerte Bauungsstruktur gesichert, der vorhandene Gebäudebestand in seinen bestehenden Flächenabgrenzungen gesichert und nicht standortgerechte bauliche Nachverdichtungen vermieden.

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.

### 5.3 VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

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.

Der nordöstlich des Planungsgrundstücks verlaufende Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg - festgesetzt. Hier wird die bereits vorhandene Wegebeziehung zum benachbarten Badeseesee 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 Attraktivität dieses Teilraums der Gemeinde für Freizeit und Erholung zu verbessern.

### 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 und die prägenden Grundstücksfreiflächen freigehalten. 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 UND FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

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 öffentlichen Verkehrsflächen und des Fuß- und Radweges zusätzlich mit einer Pflanzbindung belegt. Sie tragen einen wesentlichen Teil zur prägenden Struktur des Grundstückes bei und sichern eine landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgrundstückes in das Orts- und Landschaftsbild. Dies wird durch eine textliche Festsetzung mit Aussagen für Neu-, Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen gesichert.

*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 Gehölze zu verwenden.*

## 5.6 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.

*Textliche Festsetzung:*

*5. Im Sondergebiet "Freizeit und Erholung Eichengrund" sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf bis zu 50 Grad betragen.*

## 5.7 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.

### *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.*

## TEIL C UMWELTBERICHT

### 6 EINLEITUNG

#### 6.1 Vorbemerkung

Dieser Umweltbericht wird gemäß des § 2(4) Satz 5 BauGB - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den Bebauungsplan Nr. 40 „Freizeit und Erholung Eichengrund“ und den im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändernden Flächennutzungsplan (32. Änderung) der Gemeinde Saerbeck als gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

#### 6.2 Inhalt und Ziele der Planung

Die Eigentümergemeinschaft des Grundstückes Eichengrund 8 beabsichtigt die Umnutzung des Geländes zu Zwecken der Freizeit und Erholung. Geplant ist die Schaffung kleinteiliger Übernachtungsangebote sowie des Gaststättengewerbes in Zusammenhang mit einer reiter-bezogenen Nutzung.

Das geplante Vorhaben ist als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit wird die gemeindliche Zielsetzung der Stärkung dieses Teilraumes der Gemeinde Saerbeck umgesetzt und es entsteht eine sinnvolle Nutzungsergänzung des vorhandenen Angebotes in der Nähe des Badesees.

Planungsziele sind:

- Sicherung einer ergänzenden Freizeit- und Erholungsnutzung in der Nähe des Badesees,
- (kleinteilige) Erweiterung des örtlichen Angebotes im Bereich Gastronomie und Hotellerie,
- Vermeidung von weiteren Unter- und Fehlnutzungen des Standortes,
- Synergieeffekte mit der benachbarten Hofstelle im Bereich des Reitsports,
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung und landschaftsgerichte Einfügung der Nutzung,
- Klärung der Immissionssituation (landwirtschaftliche Nutzungen in der Nachbarschaft) und
- Sicherung der Erschließung (fließender und ruhender Verkehr).

Geplant ist die Entwicklung eines Sondergebietes Freizeit und Erholung. Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Parallelverfahren geändert.

#### 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.

Der Änderungsbereich des FNP umfasst auch Teile des angrenzenden Grundstücks Eichengrund 7 und hat eine Fläche von ca. 2,6 ha. Durch die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht kein Bedarf an bislang unbesiedeltem Grund und Boden.

## 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.

### **Landschaftsplan**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Grevener 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 Fläche für Land- und Forstwirtschaft dar. Er wird im Parallelverfahren geändert und der Bereich wird als „Sonderbaufläche Freizeit und Erholung“ dargestellt.

## 8 UMWELTBEOGENE 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 überwiegend landwirtschaftlich und in Form von Wohnbebauung genutzt. Die nicht überbauten Bereiche dienen dem Reitsport oder der Gartennutzung. Höherwertige Strukturen sind die Wallhecken und Hecken an den Grundstücksgrenzen sowie der alte Hofbaumbestand.

**Bewertung:**

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere weist im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf, was auf die vorhandene Bebauung und die Störungen durch menschliche Aktivitäten 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 sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es werden auch keine anderen wasserwirtschaftlichen Flächen 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

Die Gemeinde Saerbeck plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Freizeit und Erholung Eichengrund“ sowie die 32. Änderung des FNP und die Darstellung des Gebietes als „Sonderbaufläche Freizeit und Erholung Eichengrund“. Grundsätzlich werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe nach § 4 Landschaftsgesetz in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen können. 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 Neuaufstellung 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

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 und der 32. Änderung des FNP erfolgt lediglich eine Überplanung eines bereits bebauten Gebietes. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden damit voraussichtlich nicht verbunden sein.

**Auswirkungen der Planung**

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden aller Voraussicht nach nicht zu erwarten sein.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Spezielle Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von negativen Auswirkungen der Planung sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich.

## 9.3 Schutzgut Boden

Das Planvorhaben ermöglicht die Anlage von für die Pferdehaltung erforderlichen Nebenflächen wie Futterplatz oder Bewegungsplatz und einer Fläche für Stellplätze.

### **Auswirkungen der Planung**

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

### **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

Es sind weder Auswirkungen auf Oberflächengewässer noch auf das Grundwasser zu erwarten.

### **Auswirkungen der Planung**

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Es sind keine speziellen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erforderlich.

## 9.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist bereits auf dem Großteil der Fläche bebaut. Jede weitere Baumaßnahme trägt zur Verschlechterung der Luftverhältnisse im Produktionsprozess, in der Bauphase und in der dauernden Unterhaltung bei.

### **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 und die Baugrenzen nur die bestehenden Gebäude einschließen. 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

Aus der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 „Freizeit und Erholung Eichengrund“ und der 32. FNP-Änderung ergeben sich keinerlei nachteilige Auswirkungen, die über das Maß der bereits vorhandenen Auswirkungen hinausgehen.

## 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 vorhandener Gebäude. Insofern wird an der bestehenden baulichen Situation hinsichtlich der vorhandenen Gebäude der

Zustand festgeschrieben. Zusätzliche Flächennutzungen sowie Gebäude, die über die vorhandenen Anlagen und Flächen hinausgehen sind nicht zulässig. Damit wird die Zielsetzung des Bebauungsplanes der Sicherung einer Bestandsentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung festgeschrieben. Insofern sind hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes sowohl hinsichtlich der Durchführung als auch der Nichtdurchführung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem Bestandszustand zu erwarten. Ein Rückbau der bestehenden Gebäude und Anlagen ist nicht vertretbar.

## 10 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen – Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Ziel des Bebauungsplanes ist planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Flächen. Die Flächen des Planungsgebietes werden innerhalb der vorhandenen Nutzungsgrenzen unter Sicherung der bestehenden Gebäude einer baulichen Wiedernutzung zugeführt. Dadurch tragen sie zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs im Sinne der Innenentwicklung bei. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich die vorhandenen Gebäude fest, die aufgrund bestehender, älterer Baurechte (hier: § 35 BauGB) errichtet wurden. Neue Baurechte über das Maß der vorhandenen Gebäude werden nicht festgesetzt. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 40 erfolgt deshalb nicht.

## 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,*

- wild lebenden 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,*
- wild lebende 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,*
- wild lebende 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 Tier-*

arten, 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 wild lebender 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 Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein. Dieser Absatz regelt die Ausnahmeveraussetzungen, 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 ge-

*hende 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 „Allerweltsarten“ 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 Aufstellung des B-Planes Nr. 40 „Freizeit und Erholung Eichengrund“ und die 32. FNP-Änderung sind keine 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 11.02.2011 wurden die Strukturen im Plangebiet 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 Amphibien oder Reptilien wurden nicht festgestellt.

## 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.

Durch die Planungen kann es zu Veränderungen in einem möglichen Jagdrevier von Fledermäusen kommen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind von den Planungen jedoch nicht betroffen, da die Gehölzbestände des Untersuchungsraumes erhalten werden. 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.

Die Planungen sind somit hinsichtlich der vorkommenden Vogel- und Fledermausarten als unbedenklich einzustufen.

## 11.7. Ergebnis der Artenschutzprüfung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Freizeit und Erholung Eichengrund“ und die 32. Änderung des FNP im Parallelverfahren 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.

Die geplante Nutzung des Grundstücks als Reiterhof kann dagegen für einige Vogelarten (z. B. Rauchschnalbe, Haussperling), die an eine Nutztier-

haltung gebunden sind, durchaus auch positive Effekte haben.

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, da die Gehölzbestände erhalten werden und auch sonst keine gravierenden Veränderungen vorgenommen werden sollen.

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 MABNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

## 13 ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Saerbeck und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „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 nicht erheblich anzusehen, da durch die vorliegende Bauleitplanung keine weiteren Eingriffe vorbereitet werden und deshalb keine Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen bzw. erheblich verändert werden oder die Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Flächen erheblich eingeschränkt werden. Für die übrigen Schutzgüter sind die Umweltauswirkungen ebenfalls nicht erheblich.

Zusammenfassend ist für die vorliegende Bauleitplanung festzustellen, dass keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe notwendig sind und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

## 14 LITERATUR

- GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN [Hrsg.] (2004): Karte der schutzwürdigen Böden. - Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfa-

len, Bearbeitungsmaßstab 1 : 50.000: 17 Themenkarte u. Karte „Schutzwürdige Böden“ als Vektorkarte; Krefeld.

- 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, Landwirtschaft, 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 ZITIERTE GESETZE UND RICHTLINIEN

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
- 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, ca. 10 Zimmer, ca. 10 Pferdeboxen) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Erschließung zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit des Eichengrunds ist für die Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen.

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

Belastungsspitzen werden sich saisonal und zeitlich bedingt auf einige Jahrestage beschränken. Dies betrifft in erster Linie größere Veranstaltungen (z.B. Hochzeits- Familienfeiern; zu den Auswirkungen auf die Lärmsituation s.u.).

### 17 Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Erheblichkeit der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm und Gerüche wurde ein Fachgutachter herangezogen. Dies betrifft die zu erwartenden Geruchsimmissionen der geplanten Nutzung sowie die Lärmmissionen durch die geplante Sondergebietsnutzung.

Grundlage der Bewertung der Geruchbelastungen waren flächendeckende Geruchsausbreitungsberechnungen zu sieben benachbarten Hofstellen in diesem Teilraum des Gemeindegebietes im Jahr 2005 (im Zusammenhang mit der Bauleitplanung Nr. 35 "Hortebusch). Diese wurden im Jahr 2008 aufgrund der Änderung der Geruchsimmissionsrichtlinie aktualisiert. Ende 2009 wurde mit Veröffentlichung der VDI Richtlinie 3894 E neue Emissionsfaktoren für unterschiedliche Tierhaltungen festgelegt. Hinsichtlich der Geruchbelastungen kann nach Aussage der Fachgutachter unter Berücksichtigung der Vorbelastung und bei Unterstellung einer linearen Erhöhung der Geruchshäufigkeiten der 2008 berechneten Werte die Geruchbelastung von 12% auf maximal 15% der Jahresstunden steigen. Die sichere Einhaltung eines Geruchswertes von maximal 25 % der Jahresstunden für das (Betriebsleiter)Wohnhaus, wie es die Untere Immissionsschutzbehörde im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingefordert hat, ist damit nicht in Frage gestellt (Richters&Hüls, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Ahaus 30.6.2011).

Hinsichtlich der Lärmbelastungen wurde ebenfalls eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Demnach davon auszugehen, dass am Wohngebäude Eichengrund 7 die Immissionsrichtwerte während der ungünstigen Nachtstunden unterschritten werden. Unter der Voraussetzung, dass

keine lärmrelevanten Außenveranstaltungen stattfinden, ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen Wohnhaus auch zur Tagzeit eingehalten werden. Hierbei wurden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie NRW für ein Mischgebiet herangezogen (tags: 60 dB(A), 55 dB(A) in Ruhezeiten und sonn-, feiertags, nachts: 45 dB(A)).

Bei Veranstaltungen mit Musikdarbietungen ist der Innenpegel des Gastraumes zu begrenzen (geschlossene Fenster und Türen). Der Gesamtumfang der Schallimmissionssituation kann nur in einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung ermittelt werden, in der die konkrete Art der Nutzung und die Nutzungszeiten berücksichtigt werden (Stellungnahme Richters & Hüls, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Ahaus 7.7.2011).

Dies ist auf der Ebene der Umsetzung der Planung (Baugenehmigung) zu beachten, wenn bei Aufnahme der geplanten Nutzung auf der Grundlage eines konkreten Betriebskonzeptes entsprechend konkrete Angaben zu Art, Zahl und Zeitraum der einzelnen Veranstaltungen vorgelegt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und Ergebnisse sind 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.

Weitere Festsetzungsmöglichkeiten sind aufgrund der bestehenden Gebäude nicht zielführend.

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. 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 (ENEV09). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen regenerativer Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie im ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) 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.

#### 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 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 Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planungsgrundstück hat eine lange Geschichte der Nutzung hinter sich. Letztmalig wurde in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts die alte Hofstelle nach einem Brand durch einen Neubau ersetzt. Die jetzigen Nebengebäude und der Pferdestall waren zu dieser Zeit bereits vorhanden.  
In den vergangenen Jahren fanden zahlreiche Nutzungen auf dem Gelände statt, die aber nicht von Dauer waren. Diese Nutzungen bezogen sich ebenfalls auf reitersportbezogene Nutzungen in Verbindung mit Freizeitangeboten. Die Errichtung der Gebäude erfolgte teilweise im Zuge von Genehmigungen nach § 35 BauGB. Eine Umnutzung des Standortes zu Freizeit- und Erholungszwecken findet ausschließlich in den vorhandenen Bestandsgebäuden statt. Dies wird im Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen festgeschrieben. Baurechte, die über die vorhandene bauliche Nutzung des Planungsgrundstückes hinausgehen, löst der Bebauungsplan nicht aus.  
Die geplante Wiedernutzung des Standortes erfolgt ohne weitere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.  
Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

#### 21 Flächenbilanz

Summe Geltungsbereich	8.462 qm	100%
Bauland davon:	2.983 qm	35,3 %
überbaubare Grundstücksfläche	1.081 qm	
Private Grünflächen davon:	4.050 qm	47,9 %
Pflanzbindungen	783 qm	
Verkehrsflächen	1.429 qm	16,8 %

davon:		
Eichengrund	493 qm	
Fuß- Radweg	936 qm	

# Gemeinde Saerbeck

## Bebauungsplan Nr. 40

### "Freizeit und Erholung Eichengrund"



Fassung vom 09.11.2011



Sondergebiet Freizeit und Erholung	
GRZ 0,35	I
o	TH 4,0 FH 10,0 m

#### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet

Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZE,  
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

o offene Bauweise  
 Baugrenze  
 Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbest.  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Stellplätze

Flächen für Stellplätze

GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE  
ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND  
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Bindungen für Bepflanzungen und für  
die Erhaltung von Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
 Bindungen für die Erhaltung von  
Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches

#### Textliche Festsetzungen

- Im Sondergebiet "Freizeit und Erholung Eichengrund" sind nur folgende Nutzungen zulässig:
  - Ferienwohnungen/ / Gästezimmer
  - Gastronomie / Café
  - Stallungen für Pferde
  - Nebenanlagen, die an den Nutzungszweck "Freizeit und Erholung" gebunden sind, wie z.B. Freisitze, Grillplätze, Futterstellen
  - Wohnung des Betriebsinhabers / Pächters.
- Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn Eichengrund in Straßenmitte.
- Stellplätze sind nur innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 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.
- Im Sondergebiet "Freizeit und Erholung Eichengrund" sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf bis zu 50 Grad betragen.

#### Hinweise

**Bodendenkmäler**  
 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.

Gemeinde Saerbeck  
Bebauungsplan Nr. 40  
"Freizeit und Erholung Eichengrund"



Gemarkung Saerbeck Flur 43  
Maßstab 1:500 Fassung vom 09. November 2011