

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116
„Marienhof“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Lage und Geltungsbereich	3
B Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
C Übergeordnete Planung	5
 Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1 Art der baulichen Nutzung	6
2 Maß der baulichen Nutzung	7
3 Überbaubare Grundstücksfläche	8
4 Verkehrsflächen	8
5 Hauptversorgungsleitungen	8
6 Grünflächen	9
7 Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.	9
8 Sonstige Planzeichen	10
9 Bestandsdarstellung, Hinweise und nachrichtliche Übernahme	10
10 Gestaltungsfestsetzung	11-12
11 Textliche Festsetzung	12-13
12 Hinweise (Denkmäler / Kampfmittel)	14
D. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14-16
E Eingriff in Natur und Landschaft	16
F Emission / Immissionen	17
G Kosten und Finanzierung	17
H Umweltbericht	18-31

A Lage und Geltungsbereich

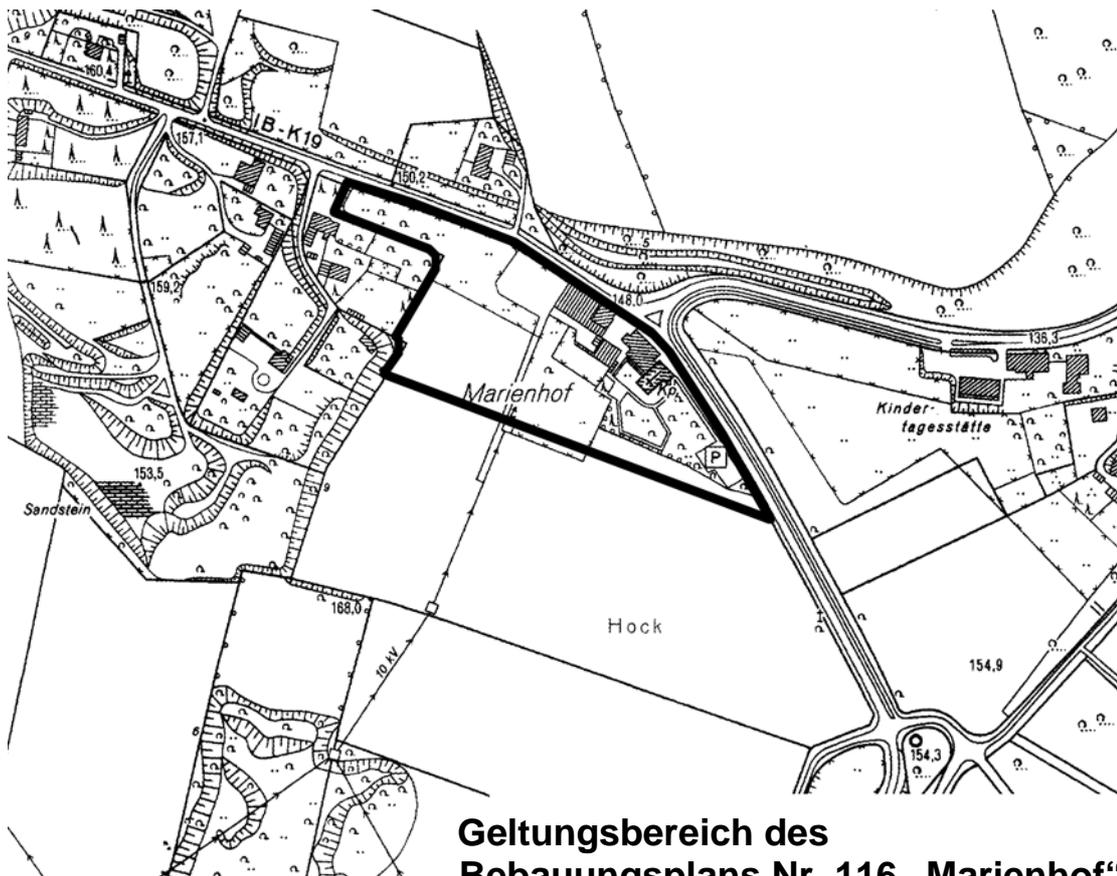
Das Bebauungsplangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Nottuln, ca. 4 km nördlich des Ortskernes.

Das Gebiet liegt im Bereich der Baumberge, einem Landschaftsschutzgebiet, das der Naherholung und dem touristischen Interesse der umliegenden Gemeinden (Nottuln, Havixbeck, Billerbeck) dient. Es hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten durch die K 19 Richtung Billerbeck, im Südosten durch die L 874 Richtung Nottuln, sowie durch Ackerflächen im Südwesten und durch Wiesen der bebauten Nachbargrundstücke im Nordwesten. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Das Gebiet umfasst im wesentlichen 4 bestehende Gebäude und private Grünflächen.



**Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 116 „Marienhof“**

B Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient nicht der Erschließung neuer Bauflächen. Er soll einen Bestandsschutz für bereits bestehende Bebauung mit der Nutzung der Fremdenbeherbergung gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, da hier im Außenbereich nur privilegierte Vorhaben errichtet werden dürfen und Umnutzungen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind (siehe §35 BauGB und den zur Zeit gültigen Außenbereichserlass vom 27.10.2006). Somit können derzeit nicht alle der vier vorhandenen Gebäude der Zweckbestimmung: Fremdenverkehr und Beherbergungsgebiet (Übernachtungen und Gastronomie) zugeführt werden. Dies betrifft vor allem die ehemalige Kapelle und die Remise.

Die Fremdenbeherbergung, also Hotel und Ferienwohnungen, Gastronomie sowie Anlagen für Gesundheitliche Zwecke (Wellnessbereich) und kulturelle Veranstaltungen (Ausstellungen) sollen somit im Sondergebiet ermöglicht werden.

Die Gemeinde Nottuln hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Gerade im empfindlichen Außenbereich.

Hier in den touristisch frequentierten Baumbergen ist eine solche Ordnung von Vorteil. Zudem ist eine Nachnutzung vorhandener landschaftstypischer Bausubstanz (Sandstein) für das Gemeindebild zu begrüßen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 18.12.2007 gefasst.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes private Grünflächen (Parkanlage, Wiese und Weiden, sowie eine Obstwiese), die zur Erholung für die Nutzer des Sondergebietes vorgesehen sind.

2 notwendige Parkplätze (Bestand, bzw. bereits versiegelte Fläche) liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bessere Ausnutzung der oben genannten Flächen ermöglicht.

C Übergeordnete Planung

Der Regionalplan „Teilabschnitt Münsterland“ stellt für das Plangebiet einen Landschaftsschutzbereich und einen Erholungsbereich dar. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 8.4.1998 genehmigt (Teilgenehmigung des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – MURL).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln vom 6.3.2006 weist den Bereich der Baumberge als Waldfläche und Fläche für die Landwirtschaft in einem Landschaftsschutzgebiet aus.

Der Landschaftsplan Baumberge – Süd vom 15.5.2007 weist die Fläche des Marienhofes als Landschaftsschutzgebiet aus.

Die Erholung ist hier insbesondere am stillen Naturerlebnis (z.B. Wandern, Rad fahren, Reiten usw.) in der freien Landschaft ausgerichtet. Wohnungsnähe und Erreichbarkeit spielen insbesondere bei der lokalen Zuordnung eine wichtige Rolle. Das Gebiet ist für die lokale Erholungsnutzung durch die Bevölkerung der Ortschaften Nottuln und Havixbeck von Bedeutung. Darüber hinaus ist das Gebiet rund um die Baumberge in den letzten Jahrzehnten zu einem der zentralen Anziehungspunkten des überregionalen Tourismus geworden.

Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. **Art der baulichen Nutzung**

die im Bebauungsplan mit SO gekennzeichneten Flächen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Beherbergungsgebiet festgesetzt.

Begründung:

Zum Schutz des Außenbereiches dürfen nur privilegierte Vorhaben errichtet werden und Umnutzungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (siehe §35 BauGB und den zur Zeit gültigen Außenbereichserlass vom 27.10.2006). Somit können derzeit nicht alle der vier vorhandenen Gebäude der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Beherbergungsgebiet zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im empfindlichen Außenbereich sicherzustellen.

Hier in den touristisch frequentierten Baumbergen ist eine solche Ordnung von Vorteil. Zudem ist eine Nachnutzung der vorhandenen landschaftstypischen Bausubstanz (Sandstein) für das Gemeindebild zu begrüßen.

Die Fremdenbeherbergung, also Hotel und Ferienwohnungen, Gastronomie sowie Anlagen für Gesundheitliche Zwecke (Wellnessbereich) und kulturelle Veranstaltungen (Ausstellungen) sollen somit im Sondergebiet ermöglicht werden.

Die bestehenden baulichen Anlagen sollen gesichert, zusätzliche Gebäude sollen nicht ermöglicht werden. Dadurch wird den Betreibern eine Nutzungsänderung im Rahmen der oben genannten Zweckbestimmung ermöglicht, der sensible Außenbereich jedoch geschützt. Neben den Nutzungsänderungen können die bestehenden, privaten Grünflächen gestaltet und kleine notwendige Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird von I bis III festgesetzt.

Begründung.

Die maximale Zulässigkeit der Vollgeschosse wird für das Hotel mit III, die der anderen Gebäude mit II, in Anlehnung an den Bestand begrenzt, um bei einer zukünftigen notwendigen Ersatzbebauung oder Renovierung die gebietstypischen Baukörperformen zu erhalten.

Anmerkung:

Die vorhandenen eingeschossigen Flachdachvor-, Anbauten und Verbindungsgebäude sind in den Bebauungsplan aus Gründen der Vollständigkeit aufgenommen worden. Sie sind aber für eine zukünftige Ersatzbebauung nicht als eingeschossige Flachdachgebäude zwingend zu übernehmen.

2.2 Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Geschossen.

Begründung.

Da die Bestandsgebäude unterschiedliche Geschossigkeiten aufweisen und das Erscheinungsbild des Marienhofes mit seinen gebietstypischen Baukörperformen erhalten werden sollen, werden die Abgrenzungen (in Anlehnung an den Bestand) zwischen den unterschiedlichen Geschossen festgelegt.

2.3 Die Grundflächenzahl für die Sondergebietsfläche wird als Höchstmaß mit 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Sondergebietsfläche beträgt 0,8 um den Bestand (Gebäude, private Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Parkplätze) zu sichern und kleine, notwendige Nebenanlagen und Stellplätze (die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen) zu ermöglichen.

2.4 Die Firsthöhen werden für die einzelnen Gebäude festgesetzt.

Begründung:

Die für die einzelnen Gebäude festgesetzten Firsthöhen dienen, in Anlehnung an den Bestand, der Sicherung und dem Schutz der bestehenden gebietstypischen Gebäudeformen bei einer zukünftigen, notwendigen Ersatzbebauung oder Renovierung.

2.5 Die Traufhöhen werden für die einzelnen Gebäude festgesetzt.

Begründung:

Die für die einzelnen Gebäude festgesetzten Traufhöhen dienen, in Anlehnung an den Bestand, der Sicherung und dem Schutz der bestehenden gebietstypischen Gebäudeformen bei einer zukünftigen, notwendigen Ersatzbebauung oder Renovierung.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Baugrenze wird festgelegt.

Begründung.

Hinsichtlich der Bauweise wird die Form und Größe der bestehenden Hauptgebäude durch die Baugrenze begrenzt. Des Weiteren dient die Baugrenze, in Anlehnung an den Bestand, der Sicherung und dem Schutz der bestehenden gebietstypischen Gebäudeformen bei einer zukünftigen, notwendigen Ersatzbebauung oder Renovierung.

4 Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden festgelegt.

Begründung.

An der angrenzenden Kreisstrasse (K19) und Landesstrasse (L874) werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt, um die Anzahl auf die vorgesehenen Ein- und Ausfahrten zu begrenzen. Der Verkehrsfluss soll hierdurch nicht weiter beeinträchtigt werden.

5 Hauptversorgungsleitungen (Strom)

Die bestehenden oberirdischen sowie zum Teil unterirdisch verlaufenden Stromversorgungsleitungen sind im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Begründung.

Das Versorgungssystem wurde intern im Bereich des Stromanschlusses der RWE verändert. Von der oberirdischen 10 KV-Leitung, die bis an den südwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führt, wurde eine für die geplanten Maßnahmen optimierte Leitung bis zum Anschlussraum des ehemaligen Hofgebäudes unterirdisch verlegt. Des Weiteren führen von dem dargestellten Verteilermast zwei 400 V Leitungen als Freileitungen zu Nachbargebäuden.

6 Grünflächen

Die bestehenden privaten Grünflächen werden im Bebauungsplan aufgenommen und werden nach ihren Zweckbestimmungen unterschieden.

- 6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Parkanlagen/ Erholungsflächen.
Begründung:
Diese Fläche dient dem Beherbergungsbetrieb als Parkanlage/ Erholungsfläche.

- 6.2 Private Obstwiese.
Begründung:
Diese Fläche dient der Aufwertung des Landschafts- und Naturhaushaltes, sowie als Erholungsfläche für den Beherbergungsbetrieb.

- 6.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Wiesen und Weiden/ Erholungsflächen.
Begründung:
Diese Fläche dient dem Beherbergungsbetrieb als Wiesen und Weiden, sowie als Erholungsfläche.

7 Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- 7.1 Die Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung:
Diese Fläche dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Erweiterung der bestehenden Obstwiese dient gleichzeitig als Ausgleichsfläche für kleine notwendige, dem Beherbergungsbetrieb dienenden Nebenanlagen.

- 7.2 Die Umgrenzung der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung:
Diese Fläche stellt die bestehende Obstwiese dar und dient der Erhaltung der bestehenden Bäume.

8 Sonstige Planzeichen

- 8.1 Die Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports wird im Bebauungsplan festgesetzt und nach ihren Zweckbestimmungen unterschieden.

Begründung:

Diese Flächen dienen zur Errichtung von notwendigen Nebenanlagen, die dem Beherbergungsbetrieb dienen.

Anmerkungen:

Die Errichtung von kleinen, notwendigen Nebenanlagen ist auch außerhalb der oben genannten Flächen (im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes) zulässig.

- 8.2 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird festgelegt.

Begründung:

Da der ca. 2,9 ha große Geltungsbereich nicht das Gesamtgrundstück des Eigentümers umfasst, wurde der Bereich, der zur Standortsicherung dient, festgelegt.

- 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

Begründung:

Da die bestehenden Grünflächen in ihrer Zweckbestimmung unterschieden werden, wird die Abgrenzung der unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt. Die Abgrenzung dient dem Schutz und dem Erhalt der bestehenden Obstwiese sowie dem Schutz und Erhalt der Erweiterung der bestehenden Obstwiese.

9 Bestandsdarstellung, Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die bestehenden Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Hausnummern, bestehende Gebäudesubstanz, die Kreisstrasse sowie die Landesstrasse werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

Die oben genannten Angaben dienen der Bestandsdarstellung (auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). Diese Informationen wurden aus der aktuellen Katasterkarte übernommen.

10 Gestaltungssatzung

- 10.a Die Flachdachform der bestehenden eingeschossigen Vor-, Anbauten und Verbindungsgebäude wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Anmerkung:

Die vorhandenen eingeschossigen Flachdachvor-, Anbauten und Verbindungsgebäude sind in den Bebauungsplan aus Gründen der Vollständigkeit aufgenommen worden. Sie sind aber für eine zukünftige Ersatzbebauung nicht als eingeschossige Flachdachgebäude zwingend zu übernehmen.

- 10.b Die Satteldachform wird für die Hauptgebäude festgesetzt.

- 10.c Die Hauptfirstrichtung wird für die Hauptgebäude festgesetzt.

- 10.d Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 34° als Mindest- und 45° als Höchstmaß festgesetzt.

- 10.1 Dachneigung und Dachflächen.

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Dächer von Nebenanlagen, kleinen Vor- und Anbauten dürfen auch als Flachdächer (0° - 10°) ausgeführt werden.

Zur Dacheindeckung dürfen für die Hauptgebäude allein mittelrote bis dunkelrote oder schwarze Dachziegel verwendet werden. Engobierte (glänzende) Dachziegel sind unzulässig. Für die Dächer der Nebenanlagen, Vor- und Anbauten sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

- 10.2 Trauf- und Firshöhen.

Die Trauf- und Firshöhen sind in der Mitte der jeweiligen, der Strasse zugewandten Fassade eines jeden Gebäudes, von der Oberkante des Geländes zu messen.

- 10.3 Außenwandflächen.
Fassaden sind vorwiegend aus Sandstein bzw. sandsteinfarbigem Kunststein zu erstellen. Untergeordnete Flächen können mit roten bis dunkelroten Ziegeln versehen werden. Darüber hinaus sind Stahl-/ Glas-konstruktionen, die der Verbindung der einzelnen Gebäude oder dem Fassadenschutz dienen (unbeheizt) zulässig. Holz - und Glaskonstruktionen für Nebenanlagen (z.B. für Gartenpavillon oder Gewächshaus) sind ebenfalls zulässig.

Begründung (10.a – 10.3):

Um bei einer zukünftigen notwendigen Ersatzbebauung oder Renovierung die gebietstypischen Baukörperformen zu erhalten, sind die Dachformen, die Trauf- und Firsthöhen sowie die Hauptfirstrichtungen der jeweiligen Hauptgebäude in die Festsetzung aufgenommen worden

Die äußere Gestaltung der Dachflächen und der Außenwandflächen wird aus dem historischen Bestand der Hauptgebäude abgeleitet. Somit dient die Festsetzung der äußeren Gestaltung der Sicherung des historischen Erscheinungsbildes.

11 Textliche Festsetzung

- 11.1 Art der Baulichen Nutzung
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Fremdenverkehr und Beherbergungsgebiet (gem. § 11 BauNVO). Hotels, Speisewirtschaften, Ferienappartements, Betriebsleiterwohnung und Eigentümerwohnung Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke.

Begründung:

Zum Schutz des Außenbereiches dürfen nur privilegierte Vorhaben errichtet werden und Umnutzungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (siehe §35 BauGB und den zur Zeit gültigen Außenbereichserlass vom 27.10.2006). Somit können derzeit nicht alle der vier vorhandenen Gebäude der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Beherbergungsgebiet zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im empfindlichen Außenbereich sicherzustellen.

Hier in den touristisch frequentierten Baumbergen ist eine solche Ordnung von Vorteil. Zudem ist eine Nachnutzung der vorhandenen landschaftstypischen Bausubstanz (Sandstein) für das Gemeindebild zu begrüßen.

Die Fremdenbeherbergung, also Hotel und Ferienwohnungen, Gastronomie sowie Anlagen für Gesundheitliche Zwecke (Wellnessbereich) und kulturelle Veranstaltungen (Ausstellungen) sollen somit im Sondergebiet ermöglicht werden.

Die bestehenden baulichen Anlagen sollen gesichert, zusätzliche Gebäude sollen nicht ermöglicht werden. Dadurch wird den Betreibern eine Nutzungsänderung im Rahmen der oben genannten Zweckbestimmung ermöglicht, der sensible Außenbereich jedoch geschützt. Neben den Nutzungsänderungen können die bestehenden, privaten Grünflächen gestaltet und kleine notwendige Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden.

11.2 Nebenanlagen und Stellplätze

a) Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Begründung:

Dem Eigentümer / Betreiber soll es ermöglicht werden, Nebenanlagen (z.B. Gartenpavillons in den privaten Grünflächen, ein Gewächshaus für die Gastronomie, Pergolen etc.) auch außerhalb der Baugrenze sowie auch außerhalb der Umgrenzungen der Flächen für Nebenanlagen zu errichten.

Bei An- und Vorbauten ist zu beachten, dass sie das ursprüngliche Erscheinungsbild der bestehenden Hauptgebäude aus der Blickrichtung der Kreis- / Landesstraße nicht stören. Für die Nebenanlagen sind Baumaterialien zu verwenden, die sich aus dem historischen Bestand ableiten (z.B. Sandstein). Hinzu kommt die Möglichkeit der Verwendung von Holz (z.B. für einen Gartenpavillon oder ein Gewächshaus). Stahl- / Glaskonstruktionen, die der Verbindung der einzelnen Gebäude oder dem Fassadenschutz / Witterungsschutz dienen (unbeheizt) sind, wenn notwendig, ebenfalls zulässig.

b) Stellplätze (die nicht auf den bereits versiegelten Flächen Platz finden) sind auf wassergebundenen Flächen oder Rasengittersteinen anzulegen.

Begründung:

Zum Schutz der Umwelt und um den Vorgaben des Landeswassergesetzes nahe zu kommen, wird das Regenwasser der weiteren notwendige Stellplätze direkt über die belebte Bodenzone versickert.

11.3 Wege

Neu anzulegende Fußwege innerhalb der privaten Grünflächen sind unversiegelt zu erstellen.

Begründung:

Zum Schutz der Umwelt und um den Vorgaben des Landeswassergesetzes nahe zu kommen, wird das Regenwasser der neu anzulegenden Wege direkt über die belebte Bodenzone versickert.

12 HINWEISE

Immissionsschutz

Die schutzwürdigen Nutzungen im Sondergebiet genießen den immissionsrechtlichen Schutzanspruch eines Dorfgebietes gem. §5 BauNVO.

Werbeanlagen

Im 20m-Bereich der L 874 sind Werbeanlagen nicht erlaubt, im 20m - 40m Bereich und an Gebäuden bedürfen sie im Einzelfall der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landstraße.

Denkmäler

1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau - und Bodendenkmäler bekannt. In der ehemaligen Kapelle sind die in Blei gefassten Buntglasfenster unter Schutz gestellt worden (30.1.1991). Diese sind zu erhalten.

2) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturbeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Nottuln und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Denkmalpflege, Münster unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 u. 16 DSchG NW).

3) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Kampfmittel

Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das örtliche Ordnungsamt, die örtliche Polizeidienststelle oder der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

D Erschließung, Ver – und Entsorgung

Erschließung:

Der gesamte Bereich ist direkt an die K19 und die L874 angeschlossen. Die Anbindung besteht aus den beiden vorhandenen Zufahrten der zwei Parkplätze für die Nutzer des Beherbergungsbetriebes (5,00m bis 6,00m Zufahrtsbreite), sowie aus der bestehenden Hofzufahrt / Anlieferung (5,50 m) zwischen Hotel und ehemaligem Hofgebäude. Am nordwestlichsten Rand der bestehenden versiegelten Fläche (an der K 19) besteht die Möglichkeit eine weitere Zufahrt zu errichten.

Es existieren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren als die vorhandenen, privaten Verkehrsflächen (bestehende Parkplätze, Zufahrten und den Flächen die der Erschließung der Gebäude dienen). Neue PKW – Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Die Anzahl der privaten Stellplatzmöglichkeiten auf bestehender versiegelter Fläche beträgt zur Zeit 51. Davon werden 4 Stellplätze als Behindertenstellplätze ausgeführt und ausgewiesen. Nach den zur Zeit geplanten Nutzungsänderungen ist ein Bedarf von ca. 117 Stellplätzen ermittelt worden, wobei die Größe des Wellnessbereiches noch nicht feststeht.

Ver – und Entsorgung:

Durch das Aufstellen des Bebauungsplanes sind keine externen Ergänzungen im Ver- oder Entsorgungssystem notwendig. Das Versorgungssystem wurde lediglich intern im Bereich des Stromanschlusses der RWE verändert. Von der oberirdischen 10 KV – Leitung, die bis an den südwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führt, wurde eine für die geplanten Maßnahmen optimierte Leitung bis zum Anschlussraum des ehemaligen Hofgebäudes unterirdisch verlegt. Des Weiteren führen von dem dargestellten Verteilermast zwei 400V Leitungen als Freileitungen zu Nachbargebäuden.

Ein Gasanschluss besteht nicht und wird auch nicht benötigt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehenden Leitungen der Gemeinde Nottuln vorhanden und gesichert, sie sind ausreichend für die geplanten Maßnahmen.

Bestehende Geh -, Fahr - und Leitungsrechte:

1. Errichtung und Unterhaltung einer Gittermast- Umspannstelle, sowie der hierfür erforderlichen Freileitungsverbindung (VEW 9.6.88 / 16.11.2000)
2. Am westlichen und nördlichen Rand des Flurstückes 45 zur Errichtung und Erhaltung einer privaten Kanalanschlussleitung mit beidseitig je 2 m Schutzstreifen (Gestattungsvertrag, Nachbar Heymer, 18.2.98)

Die Löschwasserversorgung der einzelnen Objekte wird sichergestellt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Nottuln. Nach Aussage des Wasserversorgers „Gemeindewerke Nottuln“ wird bescheinigt, dass in dem Bereich eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung steht. Laut Brandschutzkonzept für das Hotel werden 1600 l / min. (96 m³/h) benötigt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung der Gemeinde Nottuln geregelt. Grünabfälle werden vor Ort kompostiert. Bauschutt und andere Abfälle werden gemäß den Vorgaben der kommunalen Abfallbeseitigung ordnungsgemäß entsorgt.

Das Sondergebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser der Dachflächen der bestehenden Gebäude und der bestehenden versiegelten Flächen wird im zentralen Bereich der Hofzufahrt zusammengeführt. Von hier aus wird das Regenwasser in die vor der gesamten Straßenfront, der hier verrohrten Regenwasserabführung des Strassengrabens der L874 geleitet. Bis zur Einfahrt auf den privaten Parkplatz an der K19 verläuft die Regenwasserableitung unter der Erde und wird dann mit Aufnahme des Strassengrabens der K19 unter der K19 auf die andere Straßenseite geführt.

Hier befindet sich eine natürliche Geländemulde in der das Regenwasser versickert. Die Geländemulde ist ca. 5m tief, 200m lang und 30m breit. Auch bei schweren Regenfällen hat es in der Vergangenheit keine Stau- oder Rückstauprobleme gegeben

Eine Veränderung oder Vergrößerung dieser bestehenden Regenwasserabführung ist durch die nicht vorgesehene Erweiterung von bebauten und versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht notwendig.

Um den Umweltauforderungen, insbesondere den Anforderungen an die Niederschlagsbeseitigung nachzukommen, wird das Regenwasser der Nebenanlagen und von nicht bebauten Grundstücksflächen (Terrassen, Wegen, Treppenanlagen) ohne technische Einrichtungen über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück versickert. Dies gilt ausschließlich für die Neuerrichtung von Nebenanlagen.

Die anfallenden Abwässer werden durch die bestehende freigefälle Leitung Richtung Havixbeck geführt. Diese ist für die geplante Maßnahme ausreichend bemessen.

E Eingriff in Natur und Landschaft

Da es bei diesem Bebauungsplan nicht um die Erstellung von neuen Gebäuden geht, sondern um die Bestandssicherung vorhandener baulicher Anlagen, findet kein wesentlicher Eingriff in die Natur und in die Landschaft statt.

Durch die Erweiterung der privaten Park- /Grünfläche bzw. Vergrößerung der bestehenden Obstwiese wird die im Süden des Gebietes befindliche Wiese / Weide verkleinert.

Das anfallende Regenwasser der eventuell neu zu errichtende Nebenanlagen, Terrassen, Treppen und Wege wird über die belebte Bodenzone versickert.

Im Geltungsbereich befinden sich nach Einsicht der Karten des Wasser- und Bodenverbandes bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld keine natürlichen Wasserläufe.

Die ausführliche Eingriffsbewertung ist dem Umweltbericht unter Punkt H zu entnehmen.

F Emission / Immissionen

Die K19 sowie die L874 sind keine stark frequentierten Straßen. Entlang der beiden Straßen sind zwischen Nottuln, Billerbeck und Havixbeck laut Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) und Flächennutzungsplan, außer den bereits vorhandenen, keine weiteren Wohnbau- /Gewerbegebiete oder Wochenendhausgebiete vorgesehen.

Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den nächsten Jahren ist nicht zu rechnen.

Es befindet sich kein Gewerbebetrieb oder landwirtschaftlicher Betrieb, von dem Immissionen (Schall, Geruch) ausgehen, in unmittelbarer Nähe des Marienhofes. Der gesetzliche Mindestabstand zum nächsten Emittenten liegt weit über den gesetzlich geforderten Abständen.

In den Nachtstunden findet so gut wie kein Straßenverkehr statt. Somit besteht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr keine Lärmbelästigung durch Fahrzeuge.

Es ist von keiner nennenswerten Geräuschbelastigung vom Marienhof auszugehen. Lediglich die an – und abfahrenden Fahrzeuge werden in dem Zeitraum der Öffnungszeiten des Restaurant (08.00 – 22.00) Geräusche verursachen.

Auf Grund der geringen Wohnungsdichte im Außenbereich, existiert nur eine geringe Anwohnerzahl in der Nähe des Marienhofes. Ein Wohnhaus (im Norden an der K19) befindet sich in ca. 160 m Entfernung. Die anderen Wohnhäuser im Nord- Osten des Marienhof sind über 200 m entfernt.

G Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Nottuln entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Investitionskosten.

Der Grundstückseigentümer hat einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, dass dieser die Kosten für die Planaufstellung, die Begründung und erforderliche Gutachten trägt. Die Personalkosten für die nach dem Gesetz erforderlichen hoheitlichen Verfahrensschritte verbleiben bei der Gemeinde.

H Umweltbericht

13. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

13.1 EINLEITUNG

13.1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst ein ca. 2,93 ha großes Gelände im Außenbereich der Gemeinde Nottuln, ca. 4 km nördlich des Ortskernes. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten durch die K 19 Richtung Billerbeck, im Südosten durch die L 874 Richtung Nottuln, sowie durch Ackerflächen im Südwesten und durch Wiesen der bebauten Nachbargrundstücke im Nordwesten. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandene Bebauung (Hotel mit Restaurant, landw. Gebäude sowie eine ehemalige Kapelle) mit den notwendigen PKW Stellplätzen sowie umfangreichen privaten Grünflächen mit zum Teil altem Baumbestand. Eingefasst wird die Gesamtanlage durch die angrenzenden Acker und Wiesenflächen.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Außenbereich sicherzustellen, und die Nutzung für die Fremdenbeherbergung innerhalb der vorhandenen Bausubstanz zu regeln und sicherzustellen.

Für diese Nutzung sollen mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet soll zu einem Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Beherbergungsgebiet“ entwickelt werden.

13.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2002 zuletzt geändert am 25.11.2003) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplan-aufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung" (2004) und im Bebauungsplan mit entsprechenden Fest-setzungen reagiert wird.

Fachplanungen

Das Gebiet liegt im Bereich der Baumberge, einem Landschaftsschutzgebiet, das der Naherholung und dem touristischen Interesse der umliegenden Gemeinden (Nottuln, Havixbeck, Billerbeck) dient. Das Natura 2000-Gebiet „Baumberge“ befindet sich in ca. 200m Entfernung zum Plangebiet.

Natura 2000

Gemäß in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Erhaltungsziele und der und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besonders zu berücksichtigen. Grundsätzlich können auch Vorhaben und Pläne außerhalb solcher Gebiete eine unzulässige Beeinträchtigung der Erhaltungsziele darstellen.

Das Natura 2000-Gebiet „Baumberge ist gekennzeichnet durch großflächige, zusammenhängende und repräsentativen Waldmeister-Buchenwaldgebieten, die einen bedeutenden Fledermauslebensraum u.a. für die Bechsteinfledermaus und das Große Mauohr darstellen. Ziel für dieses Gebiet ist die Erhaltung und Entwicklung eines großflächigen Waldmeister-Buchenwaldkomplexes auch als Fledermauslebensraum durch naturnahe Waldbewirtschaftung und Aufstellung eines Naherholungskonzeptes.

Wie unten näher beschrieben sind die Auswirkungen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wegen ihrer Geringfügigkeit nicht dazu geeignet, die Erhaltungsziel des FFH-Gebietes besonders zu beeinträchtigen. Insofern kann auch von einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG abgesehen werden.

Regionalplanung

Der Regionalplan „Teilabschnitt Münsterland“ stellt für das Plangebiet einen Landschaftsschutzbereich und einen Erholungsbereich dar. Der Gebietsentwicklungsplan ist seit dem 8.4.1998 genehmigt (Teilgenehmigung des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – MURL).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln vom 6.3.2006 weist den Bereich der Baumberge als Waldfläche und Fläche für die Landwirtschaft in einem Landschaftsschutzgebiet aus.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 7 „Baumberge – Süd“ des Kreises Coesfeld vom 15.5.2007 weist die Fläche des Marienhofes als Landschaftsschutzgebiet aus. Der Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebietes wird gem Landschaftsplan wie folgt definiert:

„Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfolgt gemäß § 21 a), b) und c) LG, insbesondere

- zur Erhaltung und Wiederherstellung der Artenvielfalt, der strukturellen Vielfalt und der Vernetzungselemente,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,

- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung.“

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden wie unten näher beschrieben durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wegen der Geringfügigkeit der Auswirkungen nicht beeinträchtigt.

Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben:

- Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.
- Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.
- Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren, es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.
- Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.
- Luftschadstoff- und Lärmbelastungen, vordringlich in Wohn- und Naherholungsgebieten sind durch technische und landschaftspflegerische Maßnahmen, wie Schutzpflanzungen zu vermeiden bzw. zu vermindern.
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

13.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wird nachfolgend tabellarisch vorgenommen.

Schutzgut	aktueller Zustand: Beschreibung und Bewertung
SG 1 Tiere, Pflanzen und biologisch e Vielfalt	<p>Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind im Bestandsplan Natur und Landschaft im Anhang dargestellt. Die Situation im Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar:</p> <p>Die Gesamtfläche des Plangebietes wird, abgesehen von der vorhandenen Bebauung, geprägt durch die Acker und Grünlandflächen, sowie den parkähnlich angelegten Außenanlagen des vorhandenen Beherbergungsbetriebes.</p> <p>Diese parkähnlichen privaten Flächen sind durchzogen von Fußwegeverbindungen und kleineren Sitzplätzen, die teilweise gepflastert sind, teilweise aber auch in wassergebundener Bauweise angelegt wurden. Der Park ist geprägt durch vorwiegend heimische aber auch fremdländische Großgehölze. (Eichen, Buchen, Eschen Linden, Bergahorn, Birken, Hainbuchen, Kastanien und Fichten). Die Bäume sind zum Teil älter als 100 Jahre. Danebene befinden sich auch leicht verwilderte Bereiche, wie die Abpflanzung am östlich gelegenen Parkplatz. Hier waren die diversen Bodendecker mit einigen Zierkirschen überstellt. Hier haben sich aber in den letzten 20 Jahren standortgerechte Wildsträucher und Bäume angesiedelt. Ähnliches gilt für eine angrenzende ehemals geschnitten Hainbuchenhecke.</p> <p>Die Grünlandflächen werden periodisch als Mähwiese oder als Schafweide genutzt. Entsprechend ist die Grünlandvegetation als frische Weidelgras-Weißkleeweide (<i>Lolio-Cynosuretum</i>) anzusprechen, die von Fragmenten einer Honiggras-Wiese (<i>Holcus lanatus</i>-Wiese) durchsetzt ist. Dominierende Arten sind Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) und Wolliges Honiggras (<i>Holcus lanatus</i>). Häufig sind zudem Beweidungszeiger wie Stumpfbältriger Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>), Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i> agg.), Acker-Kratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>) und Breitblättriger Wegerich (<i>Plantago major</i>).</p> <p>Es gelten für das Plangebiet keine übergeordneten Schutzbestimmungen oder Erhaltungsziele.</p> <p>Bewertung:</p>

	<p>Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten, besitzen aber keine übergeordnete Bedeutung. Seltene der vom Aussterben bedrohte Pflanzen und Tierarten konnten bei den Begehungen nicht festgestellt werden – dies gilt auch für die im angrenzenden FFH-Gebiet aufzufindenden Fledermäuse.</p> <p>Die Fläche fügt sich in das weiträumig von Wald,- Grünland und Ackerflächen geprägte Umfeld gut ein, wobei einige kleinere Koniferengruppen auf den privaten Grünflächen leicht störend wirken.</p> <p>Da die vorhandenen Strukturen durch die Art der vorgesehenen Nutzung fast vollständig erhalten bleiben, kann der Eingriff als minimal angesehen werden.</p> <p>Die Gehölzflächen sowie die Grünlandflächen bleiben vollständig erhalten.</p> <p>In erster Linie ist die Bodenversiegelung durch Überbauung mit ggf. notwendigen zusätzlichen PKW Stellplätzen als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.</p> <p>Als Ausgleich wird die vorhandene kleine Obstwiese um ca. 2100 m² erweitert, so dass hier eine insgesamt ca. 2860 m² große Obstwiese entsteht.</p> <p>Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im wesentlichen der Baubestand gesichert und nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden, ist der Eingriff in Natur und Landschaft als so gering anzusehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weder das Landschaftsschutzgebiet noch, das FFH-Gebiet beeinträchtigt werden.</p>
<p>SG 2 Boden</p>	<p>Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Jede Versiegelung und Bebauung offener Böden bedeutet eine nahezu vollständige Aufhebung ihrer Bodenfunktionen (Transformations- und Regulationsfunktion, potentielle Lebensraum, Funktion und andere).</p> <p>Die Untersuchung des Bodens Nach der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen stehen im Bebauungsplangebiet vorwiegend Braunerden aus den tonig verwitterten Mergel- und Kalksandsteinen an. Vor allem im südwestlichen Teil (Grünlandflächen) auch zur Vernässung neigende Parabraunerden.</p> <p>Altlasten oder sonstige Verunreinigungen sind nicht bekannt und</p>

	<p>wurden nicht festgestellt.</p> <p style="text-align: center;">Bewertung</p> <p>Die bisherige Überprägung des Bodens ist als geringfügige Vorbelastung anzusehen. Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft weist der vorhandene Boden eine hohe Wertigkeit auf. Durch das Bebauungsplanverfahren wird ein kleinflächiger Eingriff in den Bodenhaushalt in Form von kleinteiligen Versiegelungen und Überbauungen vorbereitet. Bezogen auf das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung.</p>
<p>SG 3 Wasser</p>	<p>Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.</p> <p>Grundwasser Durch die Hanglage des Gebietes findet sich in den oberen Bodenschichten kein Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.</p> <p>Für das Bebauungsplangebiet ist die Versorgung mit Wasser sowie die Entsorgung des Regenwassers und des Schmutzwassers über ein Trennsystem gesichert. Die Kapazitäten der Schmutzwasseranschlussleitungen und Kanäle sind ausreichend. Das anfallende Niederschlagswasser wird zur Zeit (und zukünftig) in einer nördlich gelegenen natürlichen Geländemulde versickert. Auch bei schweren Regenfällen hat es in der Vergangenheit keinerlei Rückstau- oder Vernässungsprobleme gegeben.</p> <p>Das Niederschlagswasser von den zusätzlich zugelassene kleinflächigen Bebauungen (bzw. PKW Stellplätzen) wird in der Örtlichkeit in offenen Mulden (belebte Bodenzone) unabhängig von der vorhandenen Entwässerung versickert.</p> <p>Bewertung Der Grundsatz, dass Regenwasser ortsnah dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden soll, kann im Plangebiet für die zusätzlich versiegelten Flächen umgesetzt werden. Es findet kein Eingriff in den Wasserhaushalt statt.</p>
<p>SG 4 Klima und Luft</p>	<p>Das Plangebiet liegt mitten in den weiträumigen Wald- und Grünlandflächen der Baumberge. Deshalb ist von sehr guten Klimadaten auszugehen.</p> <p>Die Vorbelastung durch die angrenzende Straßen K19 und L874 ist als gering anzusehen, da die Verkehrsbelastungen hier gering sind. Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind durch die geplante Maßnahme nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Bewertung</p>

	<p>Das Gebiet ist durch die beiden angrenzenden Straßen gering vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Belastung durch den Zuwachs an Zielverkehr eine untergeordnete Rolle spielt.</p>
<p>SG 5 Landschaft</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in der Haupteinheit „Kernmünsterland“ und wird dem Burgsteinfurt – Coesfelder Hügel und Bergland und hier den Baumbergen zugeordnet.</p> <p>Die Baumberge sind verhältnismäßig waldreich. Besonders in stärker kuppiertem Gelände, so auf Rücken und Bergen, sind ausgedehnte gutwüchsige Laubwälder verbreitet, in denen Buchen (Melico-Fagetum) und Buchenmischwälder Querceto-Carpinetumasperuletosum) in verschiedenen Ausbildungsformen die natürlichen Waldgesellschaften darstellen. Geprägt wird das Gebiet außerdem durch die zerstreut liegenden Bauernhöfe und vereinzelte Gastronomiebetriebe.</p> <p>Die überplante Fläche ist vollkommen überformt durch anthropogene Einflüsse, wobei die natürliche Waldgesellschaft sich in der Bepflanzung der Parkanlage (Altgehölze) und im spontanen Aufwuchs in Randbereichen wieder findet.</p> <p>Die weitere Nutzung als Grünland sowie die Art der Bebauung fügen das Plangebiet (trotz der starken Prägung durch den Menschen) ortstypisch in die vorhandene Landschaft ein</p> <p>Bewertung</p> <p>Durch die Art der geplanten Umnutzung sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Abmessungen sowie die Fassaden der vorhandenen Gebäude sollen erhalten und langfristig gesichert werden. Für untergeordnete Gebäudeteile und zukünftige Nebenanlagen sind Baumaterialien zu verwenden, die denen der Hauptgebäude entsprechen. Lediglich Holz- und Glaskonstruktionen sind in Ausnahmefällen zulässig (z.B. Gartenpavillon und Gewächshäuser).</p> <p>Da auch der Parkbereich mit den angrenzenden Grünlandflächen erhalten bleibt (Ausnahme : Schaffung der Obstwiese) ist das gesamte Vorhaben als unproblematisch einzustufen.</p>
<p>SG 6 Mensch</p>	<p>Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.</p> <p>Das Plangebiet liegt inmitten des Erholungsgebietes Baumberge, wird aber von Rad oder Wanderwegen nicht tangiert und erfüllt somit nur eine untergeordnete Naherholungsfunktion im Rahmen der privaten Nutzung durch die Gäste der Gastronomiebetriebe. Das Gebiet fügt sich aber in seinem gesamten Erscheinungsbild (incl. der Bebauung) in die umgebende Landschaft ein.</p> <p>Die vorhandene Bebauung mit Fassaden aus gesägtem und bruchrauhem Billerbecker Sandstein ist als landschaftstypisch und erhaltenswert anzusehen.</p>

	<p>Verkehrslärm Die einzige nennenswerte Lärmimmission geht von den angrenzende Straßen K19 und L874 aus. Die L874 (von Nottuln nach Havixbeck) wird vorwiegend Tagsüber genutzt, nachts finden hier sehr wenige Verkehrsbewegungen statt. Die K19 (als Verbindungsstraße zwischen L 874 und Billerbeck) ist von untergeordneter Bedeutung. Umgekehrt geht von der geplanten Nutzung des Marienhofes kaum Lärm aus. Die zur Zeit vorherrschende Nutzung (als Gastronomiebetrieb und Hotel, sowie die zusätzlich vorgesehenen 12-15 Ferienwohnungen führen auf den vorhandenen Straßen zu keinen nennenswerten Mehrbelastungen.</p> <p>Bewertung Die Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind als eher geringfügig anzusehen. Der durch das geplante Projekt hinzukommende Verkehr durch die Gäste des Marienhofs, wird zu einer geringfügig höheren Belastung der umgebenden Bebauung durch Lärm und Abgase führen.</p> <p>Die geplanten zusätzlichen Ferienwohnungen führen nicht zu einer höheren Lärmbelastung durch ihre Nutzer, da davon ausgegangen werden kann, dass die Feriengäste sich nur zu einem geringen Teil auf dem Grundstück des Marienhofes aufhalten werden. Die Gäste werden vorwiegend die Baumberge und das umliegende Münsterland für ihre Freizeitgestaltung nutzen.</p> <p>Luftschadstoffe Von der zur Zeit geplanten Umnutzung der Gebäude des Marienhofes sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Gebietes nicht erforderlich.</p>
<p>SG 7 Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Die denkmalgeschützten in Blei gefassten Buntfenster der ehemaligen Kapelle wiesen im Jahre 2006 Witterungsschäden auf. Das Amtes für Denkmalpflege hat hier die Empfehlung ausgesprochen, die Räume einer der Erhaltung dienenden Nutzung zuzuführen.</p> <p>Bewertung Durch die Umnutzung des Gebäudes können hier die unter Denkmalschutz (30.01.1991) stehenden Buntfenster langfristig gesichert werden. Erste Schutzmaßnahmen, in Form von vorgelagerten Festverglasungen, wurden Ende 2007 bereits durchgeführt.</p>

13.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

13.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden geringfügige Nutzungserweiterungen und -änderung gemäß den Bestimmungen des § 35 BauGB erfolgen können, die etwas hinter dem zurückbleiben was durch eine Bauleitplanung ermöglicht wird. Die nun als private Grünfläche dargestellten Bereiche würden ohne Planänderung als intensive landwirtschaftliche Fläche nutzbar sein, somit würde sich keine natürliche Entwicklung einstellen.

13.3.2 Zu Erwartende erhebliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Die im Bebauungsplan zugelassenen punktuellen Bebauungen können durch die Anlage der Obstwiese in vollem Umfang kompensiert werden.

Die zu erwartenden Störungen durch zusätzliche Feriengäste sind wegen der geringen Anzahl von untergeordneter Bedeutung.

13.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

13.4.1 Konkrete Festsetzungen und Maßnahmen

Schutzgut	Geplante Maßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.</p> <p>Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Tier- und Pflanzenbestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt und zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer ca. 2100m² großen Obstwiese als Erweiterung der vorhanden Obstwiese gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Hier ist mind. 1 Obstbaum je 100m² Festsetzungsfläche zu pflanzen und langfristig zu sichern. Alte und regional bedeutsame Obstsorten sind zu bevorzugen.

Wasser	<p>Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB zu entwickeln. Zur Umsetzung dieser Ziele ist vorgesehen:</p> <p>-Deshalb ist im Bebauungsplangebiet das Niederschlagswasser von den zusätzlich zugelassene kleinflächigen Bebauungen (bzw. PKW Stellplätzen) zwingend in der Örtlichkeit in offenen Mulden versickert.</p>
---------------	---

13.4.2 Planungsalternativen

Alternative Standorte für das Vorhaben wurden nicht geprüft. Die Planung dient der Erhaltung und Umnutzung der vorhandenen landschaftstypischen Bebauung. Durch die jetzt vorgesehene Umnutzung der vorhandene Gebäudestrukturen wird die Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtiger Bereiche und eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft für ähnliche Erholungsziele vermieden.

13.5 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFFS- UND AUSGLEICHS- MAßNAHMEN (BILANZIERUNG) / NOTWENDIGE ERSATZMAßNAHMEN

13.5.1 Planungsalternativen

Um zu einer Benennung der Qualität der von dem Eingriff betroffenen Naturgüter zu gelangen, ist es nötig, die Einzelelemente des Naturhaushaltes in ihrer Gesamtheit zu einer Wertetabelle zusammenzufassen und zu qualifizieren. Für die Bilanzierung bzw. Quantifizierung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen wurden die ökologischen Funktionsbeiwerte nach der Biotpotypenwertliste des Landes Nordrhein-Westfalen (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – vereinfachtes Verfahren) verwendet und rechnerisch in die nachfolgenden Tabellen eingearbeitet. (siehe hierzu auch die Pläne Bl. 1 / Bestandsplan und Bl. 2 / Zielplan im Anhang).

1	2	3	4	5	6
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST-Zustand)					
Fläche n-Nr. lt. Plan Ist Zustand	Code lt. Biotop- typenwe rt-liste	Klartext	Fläche	Grundwert lt. Biotoptypen wertliste	Einzelflächen- wert Spalte 4 * Spalte 5
	1.1.	Gebäudeflächen,			
1.1.1.			861	0	-
1.1.2.			316	0	-
1.1.3.			523	0	-
1.1.4.			280	0	-
	1.1.	Stellplatzflächen, Hofflächen			
1.1.5.			912	0	-
1.1.6.			1.115	0	-
1.1.7.			802	0	-
	4.4.	vorhandene private Grünflächen, Zier und Nutzgarten, Wiesenfläche, strukturreich			
4.4.1.			23.795	3	71.385,00
	3.9.	Obstwiese alt			
3.9.1.			758	7	5.306,00
		Gesamtfläche (Summe Sp. 4)	29.362		
		Gesamtflächenwert A (Summe Sp.6)			76.691,00

1	2	3	4	5	6
B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (SOLL-Zustand)					
Flächen-Nr. lt. Plan Ist Zustand	Code lt. Biotop-typenwert-liste	Klartext	Fläche	Grundwert lt. Biotop-type nwertliste	Einzelflächenwert Spalte 4 * Spalte 5
	1.1.	Gebäudeflächen,			
1.1.1.			861	0	-
1.1.2.			316	0	-
1.1.3.			523	0	-
1.1.4.			280	0	-
	1.1.	Stellplatzflächen			
1.1.5.			912	0	-
1.1.6.			1.115	0	-
1.1.7.			802	0	-
	1.3.	Stellplatzflächen, Nebenanlagen			
1.3x		<i>nicht dargestellt</i>	1.000	1	1.000,00
1.1.5a		Stellplatzerweiterung	900	1	900,00
	4.4.	vorhandene private Grünflächen			
4.4.1.			19.802	3	59.406,00
	3.9.	Obstwiese alt			
3.9.1.			758	7	5.306,00
	3.8.	Obstwiese Neuanlage			
3.8.1.			356	6	2.136,00
3.8.2.			1.737	6	10.422,00
		Gesamtfläche (Summe Sp. 4)	29.362		
		Gesamtflächenwert AB (Summe Sp.6)			79.170,00

Gegenüberstellung: Gesamtfläche bzw. Gesamtflächenwert

Ist-	29.362	76.691,00
Soll	29.362	79.170,00
	Differenz (B-A)	2479,00

13.5.2 Bewertung und Maßnahmen zur Kompensation

Aufgrund des Eingriffs in den Naturhaushalt ist es möglich alle Beeinträchtigungen im Plangebiet auszugleichen oder zu ersetzen.

13.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

13.6.1 Angaben zur Durchführung der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Geländebegehung im Januar 2008.

13.6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen geplant:

Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben den zuständigen Behörden gemeldet.

Drei bis fünf Jahre nach Realisierung der Planung erfolgt durch die Gemeinde Nottuln im Rahmen des Monitoring eine Geländebegehung. Hierbei wird in Abgleich mit der derzeitigen Bestandsbeschreibung (insbesondere Biotoptypenkartierung) und mit den prognostizierten Auswirkungen der Planung – differenziert nach Schutzgütern - geprüft, ob augenscheinlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung verursacht wurden, die nicht prognostiziert wurden.

13.6.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Nottuln soll die Umnutzung der bestehenden Gebäude des Marienhofes zu Gebäuden für die Zweckbestimmung: "Fremdenverkehr und Beherbergungsgebiet" vorbereitet werden. Es handelt sich um ein ca. 2,93ha große Fläche an der K19 (Marienhof). Die Fläche wird zu ca. 70 % von den vorhandenen privaten Grünflächen geprägt und in Anspruch genommen.

Der Plan beinhaltet die Festsetzung eines Sondergebietes das dem Fremdenverkehr und der Beherbergung dient.

Die Fläche des Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,93 ha und teilt sich folgendermaßen auf.

Geltungsbereich des B-Plans
ohne Obstwiese ca. 26.502 m²

davon Sondergebietsfläche ca. 7.850 m²

davon Verkehrsflächen ca. 3.700 m²

davon Gebäude ca. 2.000 m²

zusammen ca. 21 % des Geltungsbereiches (ohne Obstwiese)

Flächen für Schutz
Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft (Obstwiese) ca. 2.860m²

Als wesentlicher Beitrag zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist zu nennen, dass eine Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Bereiche und eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft vermieden wird.

Die zur Zeit vorhandenen Flächenaufteilungen und Nutzungen des Plangebietes bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich kleinere Nebengebäude und Stellplatzanlagen werden bis zu einer Gesamtfläche von 1900 m² zugelassen. Unvermeidbare Eingriffsfolgen werden plangebietsintern durch die Anlage einer Obstwiese ausgeglichen.

Im Rahmen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) werden bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auftretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sowie Hinweise auf Altablagerungen den zuständigen Behörden mitgeteilt. Weiterhin wird nach Umsetzung der Planung eine Geländebegehung durch die Gemeinde Nottuln durchgeführt, um das Vorliegen unvorhergesehener erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen zu prüfen.

13.7 ANLAGENVERZEICHNIS:

Anlage 1 - Bestandsplan Bl. 1

Anlage 2 - Zielplan Bl. 2