

**Begründung zur 63. Änderung des Flächen –  
nutzungsplanes der Gemeinde Nottuln.**

Juni 2009

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches	3
2. Erforderlichkeit der Überplanung	4
3. Überörtliche Planung	5
4. Erschließung / Versorgung / Entsorgung	6
5. Umwelt – und Naturschutz	7
6. Belange des Immissionsschutzes	7
7. Denkmalpflege, Altlasten	8
8. Umweltbericht	9 - 22

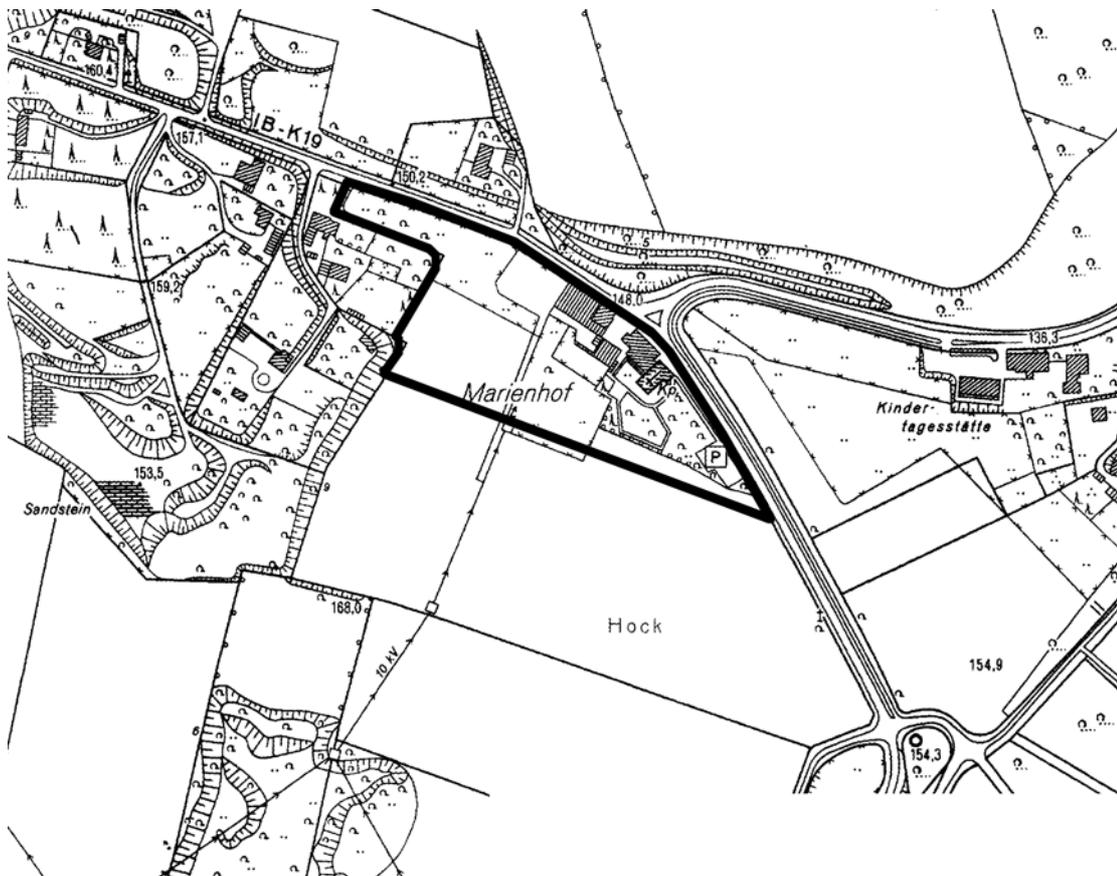
## 1. Räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Nottuln, ca. 4 km nördlich des Ortskernes. Es hat eine Größe von ca. 2,93 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.



## 2. Erforderlichkeit der Überplanung

Die Gemeinde Nottuln hat die Aufstellung eines 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.

Begründung zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln.

Die Aufstellung eines Bebauungsplan dient nicht der Erschließung neuer Bauflächen. Er soll einen Bestandsschutz für bereits bestehende Bebauung mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Beherbergungsgebiet“ gewährleisten.

Die Aufstellung wird notwendig, da zum Schutz des Außenbereiches nur privilegierte Vorhaben errichtet werden dürfen und Umnutzungen nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind (siehe §35 BauGB und zur Zeit gültigen Außenbereichserlass vom 27.10.2006). Somit können derzeit nicht alle der vier vorhandenen Gebäude einer Hotel- und Gastronomienutzung zugeführt werden. Dies betrifft vor allem die ehemalige Kapelle und die Remise.

Im Parallelverfahren dazu muss der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln geändert werden. Derzeit wird dort landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Beherbergungsgebiet“ dargestellt. Zusätzlich soll die vorhandenen Grünflächen als private Grünflächen dargestellt werden.

### **3. Überörtliche Planung**

Das Gebiet liegt im Bereich der Baumberge, einem Landschaftsschutzgebiet, das der Naherholung und dem touristischen Interesse der umliegenden Gemeinden (Nottuln, Havixbeck, Billerbeck) dient.

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 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 Änderungsbereiches als Landschaftsschutzgebiet, jedoch ohne besondere Festlegungen aus.

Die Erholung ist hier insbesondere am stillen Naturerlebnis (z.B. Wandern, Rad fahren, Reiten usw.) in der freien Landschaft ausgerichtet. Wohnortnähe und Erreichbarkeit spielen insbesondere bei der lokalen Zuordnung eine

Begründung zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln.

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.

#### **4. Erschließung / Versorgung / Entsorgung**

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 (5,50m) zwischen Hotel und ehemaligem Hofgebäude.

Durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes sind keine externen Ergänzungen im Versorgungssystem oder im 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 Sondergebietes führt, wurde eine für die geplanten Maßnahmen optimierte Leitung bis zum Anschlussraum des ehemaligen Hofgebäudes unterirdisch verlegt.

Es wurden und werden keine öffentlichen Flächen berührt.

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.

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. Alle vorhandenen Rohrleitungen haben einen für die geplanten Nutzungsänderungen ausreichenden Querschnitt.

##### **Zusammenfassung:**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden keine Änderungen bzw. Ergänzungen im Ver- und Entsorgungssystem notwendig, die öffentliche Flächen berühren.

#### **5. Umwelt – und Naturschutz**

Da es hier nicht um die Erstellung von neuen Gebäuden geht, sondern um die Bestandssicherung vorhandener baulicher Anlagen (Gebäude und

Begründung zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln.

Parkplatzflächen), sowie Bestandssicherung der privaten Park- /Grünflächen findet kein wesentlicher Eingriff in die Natur und in die Landschaft statt. Die Sonderbaufläche umgrenzt eng die Bestandsgebäude. Raum für größere Erweiterungen besteht nicht.

Die im Süden des Gebietes befindliche Wiese/Weide wird durch die Erweiterung der privaten Park- /Grünfläche verkleinert. Alle anderen zur Zeit als Wiesen/Weiden genutzten Flächen werden weiterhin als solche genutzt.

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 im Anhang zu entnehmen.

## **6. Belange des Immissionsschutzes**

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.

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

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

## **7. Denkmalpflege, Altlasten**

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

In einem Schreiben vom 18.4.2007 wurde vom LWL – Amt für Denkmalpflege die Empfehlung ausgesprochen, die Kapelle einer der Erhaltung dienenden Nutzung (Versammlungs- und Vortragsraum) zuzuführen, damit die Möglich-

keit besteht, die denkmalwerten Glasscheiben an ihrem ursprünglichen Ort zu erhalten.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Ein Antrag auf Überprüfung des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst ist bereits gestellt.

## **8. Umweltbericht**

### **13. UMWELTBERICHT**

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung 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 der Flächennutzungsplanänderung**

###### **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.

Zusätzlich soll die vorhandenen Grünflächen als private Grünflächen dargestellt werden.

## 13.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren 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 des Bauleitplanverfahrens im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung" (2004) und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen 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 Änderung dieses Bauleitplanes 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,
- Begründung zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln.

- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung.“

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden wie unten näher beschrieben durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

<b>Schutzgut</b>	<b>aktueller Zustand: Beschreibung und Bewertung</b>
<b>SG 1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	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: 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>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.</p> <p>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 Stumpfbblätteriger 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><b>Bewertung:</b> 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 m<sup>2</sup> erweitert, so dass hier eine insgesamt ca. 2860 m<sup>2</sup> große Obstwiese entsteht.</p> <p>Da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes weder das Landschaftsschutzgebiet noch, das FFH-Gebiet beeinträchtigt werden.</p>
<p><b>SG 2 Boden</b></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 Änderungsbereich 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 wurden nicht festgestellt.</p> <p><b>Bewertung</b> 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 Bauleitplanverfahren wird ein kleinflächiger Eingriff in den Bodenhaushalt in Form von kleinteiligen Versiegelungen und Überbauungen vorbereitet. Bezogen auf das Gesamtgebiet der Planänderung ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung. Einschränkungen durch die Festlegung von Grundflächenzahlen und Baugrenzen können auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung erfolgen.</p>
<p><b>SG 3 Wasser</b></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 Änderungsgebiet 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><b>Bewertung</b> 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><b>SG 4 Klima und Luft</b></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.</p> <p>Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind durch die geplante Maßnahme nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p><b>Bewertung</b> 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><b>SG 5 Landschaft</b></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 walddreich. Besonders in stärker kuppierem 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</p>

	<p>vereinzelte Gastronomiebetriebe. 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. 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><b>Bewertung</b> Durch die Art der geplanten Umnutzung sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Weitere Regelungen zu Materialien und Höhen können auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden.</p>
<p><b>SG 6</b> <b>Mensch</b></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. 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. Die vorhandene Bebauung mit Fassaden aus gesägtem und bruchrauhem Billerbecker Sandstein ist als landschaftstypisch und erhaltenswert anzusehen.</p> <p><b>Verkehrslärm</b> Die einzige nennenswerte Lärmimmission geht von den angrenzenden 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><b>Bewertung</b> 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 zusätzlich mögliche Nutzung aufgrund der Zweckbestimmung</p>

	<p>(z.B. Ferienwohnungen) führt nicht zu einer höheren Lärmbelastung durch ihre Nutzer.</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>
<b>SG 7 Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<p>Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.</p> <p>Die denkmalgeschützten in Blei gefassten Buntfenster der ehemaligen Kapelle wiesen im Jahre 2006 Witterungsschäden auf. Das Amt für Denkmalpflege hat hier die Empfehlung ausgesprochen, die Räume einer der Erhaltung dienenden Nutzung zuzuführen.</p> <p><b>Bewertung</b>          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 durch die Flächennutzungsplan möglichen geringfügigen weiteren 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
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<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"> <li>- Auf Flächennutzungsplanebene: Festsetzung eines größeren Bereiches als private Grünfläche</li> <li>- Auf Bebauungsplanebene: Festsetzung einer ca. 2100m<sup>2</sup> großen Obstwiese als Erweiterung der vorhandenen Obstwiese gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Hier ist mind. 1 Obstbaum je 100m<sup>2</sup> Festsetzungsfläche zu pflanzen und langfristig zu sichern. Alte und regional bedeutsame Obstsorten sind zu bevorzugen.</li> </ul>
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf Bebauungsplanebene Deshalb ist im Bebauungsplangebiet das Niederschlagswasser von den zusätzlich zugelassene kleinflächigen Bebauungen (bzw. PKW Stellplätzen) zwingend in der Örtlichkeit in offenen Mulden versickert.</li> </ul>

### 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 unbeeinträchtigter 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

Begründung zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln.

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
<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST-Zustand)</b>					
Fläche n-Nr. lt. Plan Ist Zustan d	Code lt. Biotop- typenwe rt-liste	Klartext	Fläche	Grundwert lt. Biototypen 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.				7	

			758		5.306,00
		<b>Gesamtfläche (Summe Sp. 4)</b>	<b>29.362</b>		
		<b>Gesamtflächenwert ( Summe Sp.6)</b>	<b>A</b>		<b>76.691,00</b>

1	2	3	4	5	6
<b>B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (SOLL-Zustand)</b>					
Flächen-Nr. lt. Plan Ist Zustand	Code lt. Biotop- typenwert- liste	Klartext	Fläche	Grundwert lt. Biotop- typenwert- liste	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
		<b>Gesamtfläche (Summe Sp. 4)</b>	<b>29.362</b>		
		<b>Gesamtflächenwert AB ( Summe Sp.6)</b>			<b>79.170,00</b>

Begründung zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln.

<b>Gegenüberstellung: Gesamtfläche bzw. Gesamtflächenwert</b>		
<b>Ist-</b>	<b>29.362</b>	<b>76.691,00</b>
<b>Soll</b>	<b>29.362</b>	<b>79.170,00</b>
	Differenz <b>(B-A)</b>	<b>2479,00</b>

<b>Ist-</b>	<b>29.362</b>	<b>76.691,00</b>
<b>Soll</b>	<b>29.362</b>	<b>79.170,00</b>
	Differenz <b>(B-A)</b>	<b>2479,00</b>

### 13.5.1.1 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 Begründung zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln.

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 m<sup>2</sup>

davon Sondergebietsfläche ca. 7.850 m<sup>2</sup>

*davon Verkehrsflächen ca. 3.700 m<sup>2</sup>*

*davon Gebäude ca. 2.000 m<sup>2</sup>*

*zusammen ca. 21 % des Geltungsbereiches ( ohne Obstwiese)*

Flächen für Schutz

Pflege und Entwicklung

von Natur und Landschaft (Obstwiese) ca. 2.860m<sup>2</sup>

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 Erweiterung sind durch die Sondergebietsdarstellung möglich. 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 ZUM UMWELTBERICHT:**

Anlage 1 - Bestandsplan Bl. 1

Anlage 2 - Zielplan Bl. 2