

Stadt Wadern Stadtteil Lockweiler

Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Dösterhof“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:
Genehmigung gem. § 6 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der Stadt Wadern

Völklingen, im März 2020

agsta
UMWELT

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Aufstellung Der Rat der Stadt Wadern hat am 08.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dösterhof“ einschließlich paralleler Flächennutzungsplanteiländerung und gemeinsamem Umweltbericht gefasst.

Planungsanlass/

Planungsziel Innerhalb des Stadtbezirks Wadern liegt der Aussiedlerhof „Dösterhof“, welcher als Hauptbetrieb landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Funktion hat und in dieser durch touristische Nutzung mit landwirtschaftlicher Direktvermarktung unterstützt wird.

In jüngster Vergangenheit wurden die Wohn- und Betriebsgebäude des bestehenden historischen Vierseithofes renoviert und saniert sowie neue, tiergerechte Stallungen für eine zukunftsfähige Landwirtschaft errichtet. Nun ist geplant die bestehende touristische Nutzung (bereits existent und genehmigt: Hofcafé mit integriertem Hofladen und Biergarten, drei Ferienwohnungen) zu erweitern und den Hof wirtschaftlich durch die Ansiedlung eines Ferienbetriebs mit dem Motto „Ferien auf dem Bauernhof“ zu unterstützen.

Um den Nutzern ein dauerhaftes Nutzungsrecht einzuräumen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, ist es notwendig die rechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines alten Stallgebäudes in einen Veranstaltungsraum mit darüberliegenden Ferienzimmern zu schaffen. Daneben soll eine Erweiterungsfläche ausgewiesen werden, die in noch unbestimmter Zukunft bebaut werden kann, um bei positiver Entwicklung, sowohl vorrangig in der Landwirtschaft als auch im Ferienbetrieb, einer erhöhten Nachfrage gerecht werden zu können. Die Anlage des Dösterhofs eignet sich aufgrund ihrer Standortfaktoren gut für die bereits modernisierte Land- und Forstwirtschaft sowie für die beschriebene Form der Feriennutzung. Ziel ist es die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan zu schaffen. Der primäre Fokus des Hofes liegt weiterhin klar auf der Land- und Forstwirtschaft. Dies wird in nachfolgender Begründung noch detaillierter erläutert.

Verfahren Der Flächennutzungsplans (FNP) wird parallel im Bereich des Bebauungsplans geändert, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB zu entsprechen.

Rechtliche Grundlagen

Den Darstellungen und dem Verfahren der Flächennutzungsplanteiländerung liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes mit paralleler FNP-Änderung beauftragt.

2 PLANGEBIET

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet umfasst unter anderem die historische, sanierte Hofstelle des Dösterhofs, welche zwischen Altland und Vogelsbüsch an der Straßenkreuzung nach Lockweiler liegt. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Lockweiler der Stadt Wadern. Es handelt sich um eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Hofanlage mit entsprechenden Stallungen, Nutz- und Maschinengebäuden sowie einer landwirtschaftlichen Bergehalle.

Ansonsten definiert sich der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Acker, Wiese, Weide mit angrenzenden Gebüsch- und Baumstrukturen sowie Waldflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst neben dem Sondergebiet „Ferienutzung“ auch eine landwirtschaftliche Fläche, die in ihrer Funktion als Nutzfläche des landwirtschaftlichen Betriebes Hofgut Dösterhof aktuell bestehen bleibt und nicht verändert wird. Auch bleibt die Hofstelle des Dösterhofs als solches baulich in ihrer Kubatur unverändert und dient weiterhin ihrer land- und forstwirtschaftlichen Primärnutzung. Auf dieser landwirtschaftlichen Fläche des Plangebietes können ggf. landwirtschaftliche Gebäude oder Gebäude der untergeordneten gastronomischen Funktion bei einer notwendigen Vergrößerung des Agrarbetriebes / parallel des gastronomischen Anteils errichtet werden. Dies wird bereits eingeplant, da der landwirtschaftliche Betrieb in den Jahren 2018 und 2019 eine deutliche Vergrößerung sowohl in Bezug auf die land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Eigentum und Pacht als auch in Bezug auf die Tierzahlen in der Viehhaltung durchgeführt hat.

Weiterhin ist in der Fläche des Plangebietes ein Besucherparkplatz enthalten, der nördlich der kommunalen Straße verläuft. Die Einrichtung eines Parkplatzes wird notwendig, um auch nach Einschätzung der Ortspolizeibehörde Wadern das zwar nur gering erhöhte Verkehrsaufkommen bei Erweiterung der touristischen Nebennutzung sicher zu lenken und Fahrzeuge außerhalb der bestehenden kleinen Straßen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs abzustellen. Besonders zu Zeiten erhöhter Besucherzahlen hat sich diese Notwendigkeit bereits gezeigt.

3 BESTANDSSITUATION

*Vorhandene
Nutzung*

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Teil größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Ackerstrukturen.

Das Plangebiet umfasst nur einen sehr kleinen Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Agrarbetriebes Dösterhof. Der Hof betreibt als Kernaufgabe Land- und Forstwirtschaft auf einer Fläche von 226,26 ha Eigentum und 50 ha Pachtflächen. Er entspricht damit in seinen Kernaufgaben dem Vorranggebiet für Landwirtschaft, in dem er liegt. Der landwirtschaftliche Betrieb weist durch den hohen Anteil an Eigentumsflächen und geringere Abhängigkeit von Pachtland eine wirtschaftlich deutlich gesicherte Stellung im Vergleich zu vielen landwirtschaftlichen Betrieben im Saarland, mit ihren geringen Eigentumsanteilen und hoher Abhängigkeit von Pachtflächen, auf.

An der Primärnutzung Landwirtschaft ändert auch die geplante Nutzung des ergänzenden Ferienbetriebs nichts. Die oben beschriebenen landwirtschaftlichen Flächen des Hofes werden zum einen zum Anbau des Futters (Rauh-, Saft-, Kraffutter) für die gehaltenen landwirtschaftlichen Nutztiere und zum anderen dienen sie in Form von Weiden der saisonalen Haltung und Fütterung der Nutztiere. Außerhalb der Weidesaison wird das Vieh in den bereits bestehenden Stallungen untergebracht und versorgt. Es

werden zur landwirtschaftlichen Produktion Rinder, Schweine, Schafe, Gatterwild (Rotwild und Damwild), Hühner und Gänse gehalten.

Der Dösterhof dient vorrangig der Landwirtschaft zur Erzeugung von regionalen, tiergerechten und hochwertigen Lebensmitteln (Rindfleisch, Schweinefleisch, Lammfleisch, Wildbret, Mastgänse, Masthähnchen, Freiland Eier aus dem Mobilstall, Streuobstsäfte und -schnäpse und daraus in eigener Produktion verarbeitete Lebensmittel wie z.B. Wurstwaren). Diese werden zur höheren Wertschöpfung vom landwirtschaftlichen Betrieb Hofgut Dösterhof direkt an den Endverbraucher vermarktet. Damit tritt der Hof dem saarländischen Trend zum „Bauernhof-Sterben“ entgegen.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden über 50 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 2 ha Forstflächen zugekauft und ungefähr 48 ha landwirtschaftliche Nutzfläche vom Betrieb gepachtet. Die Flächen sind notwendig, um der Betriebsvergrößerung (gesteigerte Zahlen durch Herdenvergrößerung) im Bereich der Tierhaltung Rechnung zu tragen.

Der Ausbau des landwirtschaftlichen Anteils des Hofguts Dösterhof übertrifft demnach bereits jetzt sichtbar den Ausbau des untergeordneten gastronomischen Anteils.

Damit wird das Hofgut Dösterhof auch mit der geplanten Umnutzung einiger Räume in Bereich der historischen Hofstelle den Zielen des Vorranggebietes für Landwirtschaft entsprechen.

Um die Intention des aktiven Agrarbetriebes noch zu verdeutlichen, werden nachfolgend die aktuellen Zahlen der landwirtschaftlichen Tierhaltung aufgelistet (Stand 30.09.2019):

Rinderhaltung (Mutterkuhhaltung, Herdbuchzucht):

Rassen: Original Allgäuer Braunvieh; Aberdeen Angus; Limousin

- Kühe: 35
- Färsen: 4
- Mastbullen und -färsen: 10
- Zuchtbullen: 3
- Kälber: 32

Schweinehaltung:

Rasse: Bunte Bentheimer Schweine

- Zuchtschweine: 3
- Mastschweine: 25 (über den Jahresverlauf insges. 80 Mastschweine pro Jahr momentan, da baulich begrenzt)

Schafhaltung:

Rassen: Braunes Bergschaf, Coburger Fuchse

- Mutterschafe: 31
- Lämmer: 11
- Zuchtböcke: 2

Gatterwild (Haltung auf 6,5ha genehmigtem Wildgatter):

- Rotwild adult: 20
- Rotwild Kälber: 10
- Damwild: 20

Geflügelhaltung:

- Masthähnchen: 200 über den Jahresverlauf
- Legehennen (in Stall an Hof und Mobilstall): 250
- Zuchtgeflügel (Bresse-Herde, Stämme Ostfries. Möwen): 30
- Zuchtgänse (Diepholzer Landgans): 20
- Mastgänse: 90

Der landwirtschaftliche Betrieb des Hofguts Dösterhof ist zudem als „Archehof“ von der G.E.H. e.V. zertifiziert und setzt sich durch die Haltung, Zucht und wirtschaftliche Nutzung von gefährdeten Haustierrassen für deren Erhaltung und Förderung ein. Es geht im Programm der „Archehöfe“ nicht um die Errichtung von „Schauhaltungen“ und „Streichelzoos“, sondern vielmehr darum selten gewordene und dadurch vom Aussterben bedrohte Nutzierrassen ganz aktiv durch die landwirtschaftliche Nutzung zu bewahren. Die gehaltenen, alten Haustierrassen haben gegenüber den modernen Hochleistungsrassen auf dem eher kargen Standort des Dösterhofs durch ihre Eigenschaften wie Robustheit und Langlebigkeit bei exzellenter Fleischqualität für den Betrieb einen deutlichen Vorteil.

Durch die ausschließliche Direktvermarktung der eigenen, oben beschriebenen landwirtschaftlichen Produkte an den Endverbraucher wird für den Agrarbetrieb eine deutlich höhere Wertschöpfung erzielt, als wenn klassisch über den Handel vermarktet würde.

Als Erweiterung im Bereich Stallungen ist als nächster Schritt der Bau eines neuen Stalls zur Schweinehaltung geplant. Dadurch kann der landwirtschaftliche Betrieb eine höhere Anzahl an Mastschweinen pro Jahr tiergerecht halten und die Wirtschaftlichkeit der hofeigenen Schlachtung und Direktvermarktung steigern. Weiterhin wird momentan die in einem Gebäude befindliche und bereits genehmigte eigene Schlachtung und Verarbeitung modernisiert und ausgebaut.

Ebenfalls dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig ist der Haanweiher, ein Fischteich mit 0,75 ha Wasserfläche. Durch den Verkauf von Angelerlaubnisscheinen werden zusätzlich Einnahmen im Bereich Landwirtschaft generiert.

Für die kommenden Jahre ist die Umstellung der Landwirtschaft von konventionell auf biologischen Landbau geplant, welcher zu einer weiteren Verbesserung der Qualität und zur Schonung der natürlichen Ressourcen sowie der Umwelt beitragen soll. Erste Schritte in Richtung einer artenreichen Landwirtschaft werden durch die Teilnahme am „Blühflächenprogramm“ bereits umgesetzt, so wurden in der letzten Förderperiode bereits jährlich 5 ha der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Blühflächen angelegt. Dies fördert den Reichtum an Insekten und auch die Bodenbrüter (Rebhuhn, Fasan).

Ein weiteres Standbein des Hofguts Dösterhof ist die Forstwirtschaft. Direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Hofstelle arrondiert befindet der ca. 130 ha große Wirtschaftswald, der in nachhaltiger Forstwirtschaft bewirtschaftet wird. Auch die Waldfläche wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch Zukauf von 2 ha neuer Eigentumsfläche stetig vergrößert.

Die wirtschaftliche Nutzung des Hofguts Dösterhof in Form von Landwirtschaft mit Acker- und Futterbau sowie Viehzucht und Fleischerzeugung sowie die Forstwirtschaft sollen zukünftig **untergeordnet** durch die Feriennutzung unterstützt werden.

In der jüngsten Vergangenheit wurde der Hof durch ein Hofcafé mit integriertem Hofladen und einem Biergarten ergänzt. Daneben wurden die bestehenden Stallungen für die landwirtschaftlichen Nutztiere modernisiert und Parkplatzflächen für das Hofcafé und den Hofladen geschaffen. Neben den Verkaufsstellen zur Direktvermarktung wurde auch ein Teil der Gebäude als Wohnung für den Hofverwalter (angestellter Agraringenieur) umgebaut und drei Ferienwohnungen eingerichtet. Die entsprechenden Umbauten und Neunutzungen wurden bereits baubehördlich genehmigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Aussagen des Bauantrags. Damit handelt es sich um eine Bestandssicherung.

Südlich der Kommunalstraße liegt eine Waldfläche, die sich durch einen dünnen holzigen Jungbaumbestand auszeichnet. Im Plangebiet des Waldparkplatzes befinden sich keine älteren, stärkeren Bäume, sollten im Verlauf der Einrichtung der Parkfläche stärkere Einzelbäume einbezogen werden, so werden diese erhalten und in die versickerungsoffene Parkfläche integriert. Da der Charakter eines „Waldparkplatzes“ erhalten werden soll, ist die Erhaltung starker Altbäume ein Ziel in der Planung. Die vorhandenen Flurwege bilden die Zufahrten zum geplanten Parkplatz.

Erschließung Da das Plangebiet an einer Kreuzung liegt, wird es über die vorhandenen Landstraßen, die nach Lockweiler, Altland und Vogelsbüsch führen, erschlossen. Es gibt mehrere Zu- und Ausfahrten in das Plangebiet. Die innere Erschließung erfolgt über eine teilweise versiegelte Fläche. Auch die Parkplätze sind größtenteils geschottert.

Altlasten Altlasten sind für die überplante Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

Ver- und Entsorgung Derzeit wird das Regenwasser in der Fläche versickert und damit dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Der Hof verfügt über eine Kleinkläranlage (SBR Anlage: Aquato für 30 Personen). Diese wird auch künftig genutzt, um die Erweiterungsgebäude zu entwässern. Das Regenwasser wird weiterhin in die Fläche versickert.

Denkmalschutz Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

Störfallbetrieb (Seveso III) Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs, so dass von Beeinträchtigungen für das Plangebiet nicht auszugehen ist.

Umwelt An dieser Stelle wird auf eine Beschreibung der umweltbezogenen Standortbedingungen verzichtet, da auf die Themen Naturraum, Geologie und Boden, Hydrologie, Klima und Lufthygiene, Biotoptypen, Orts- und Landschaftsbild im gemeinsamen Umweltbericht der Begründung eingegangen wird. Ferner enthält dieser Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

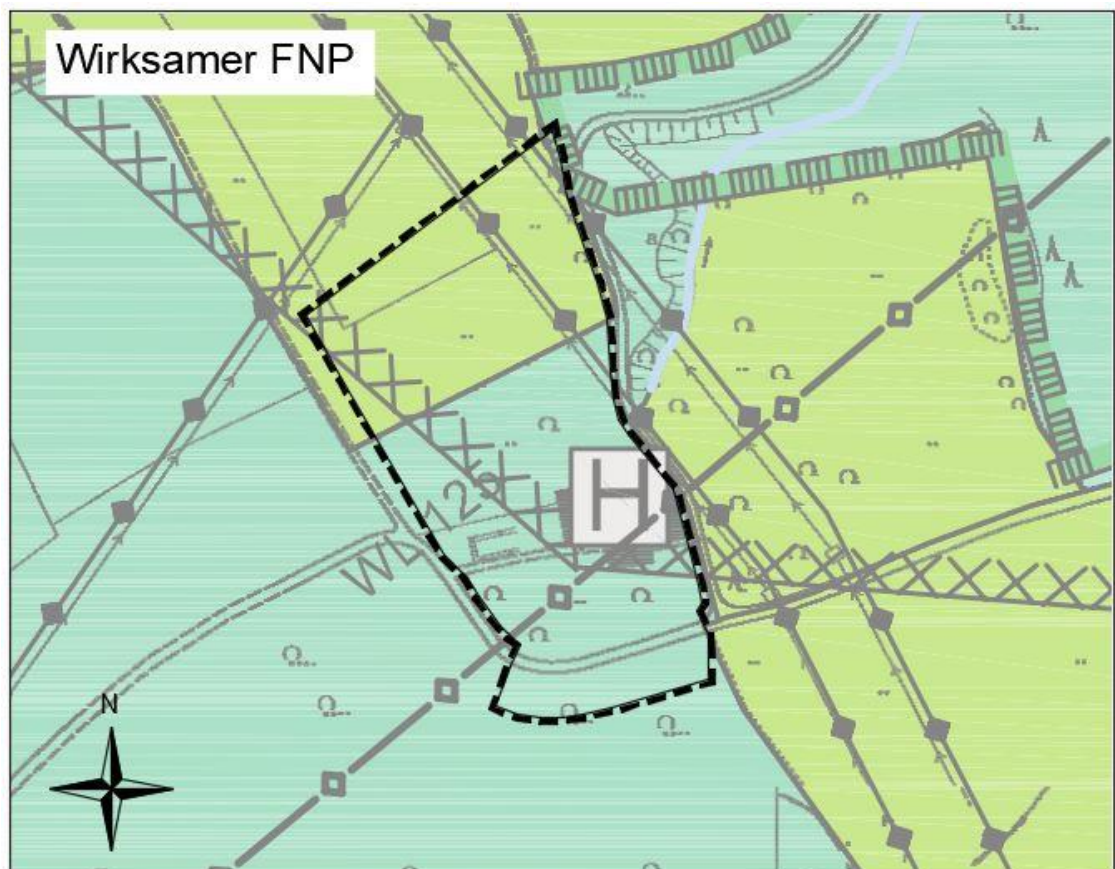
LEP Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen.

LaPro 2009 Das Landschaftsprogramm des Saarlandes trifft zum Geltungsbereich die Aussage einer landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. einer Waldfläche. Weitere Aussagen trifft es zu dem Geltungsbereich nicht.

5 DARSTELLUNG DES FNP

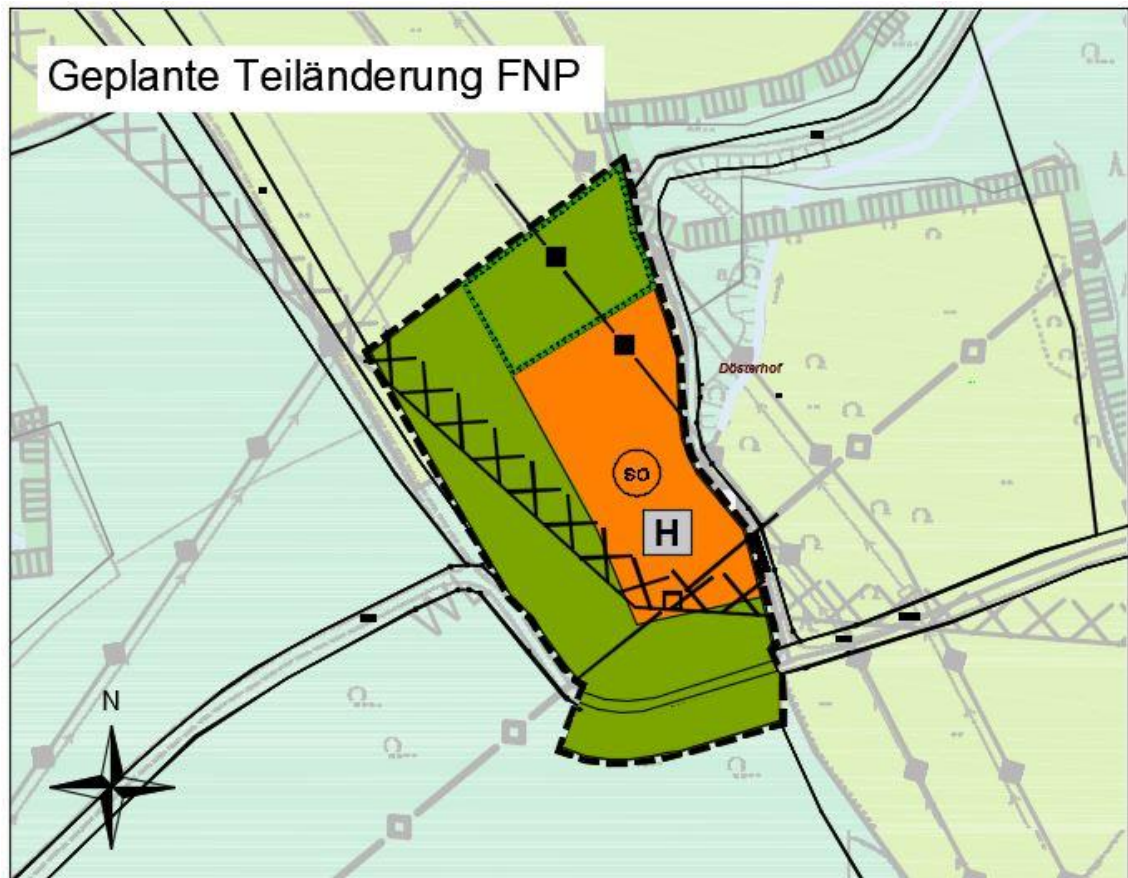
Darstellung des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wadern stellt für das Plangebiet eine Fläche für Wald und Landwirtschaft dar. Daneben ist ein Symbol für die Hofanlage des Dösterhofs dargestellt. Des Weiteren queren Leitungen das Plangebiet. Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb einer Fläche, unter derer der Bergbau umgeht bzw. die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.



Darstellung der FNP-Teiländerung

Geplant ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferien-
nutzung“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO. Ferner ist die Dar-
stellung einer landwirtschaftlichen Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB vorgesehen.
Nördlich der Sonderbaufläche wird diese durch einen Maßnahmenfläche gem. § 5
Abs.2 Nr.10 BauGB überlagert. Die Leitungen sowie die Fläche für den Bergbau bzw.
Abbau von Mineralien werden übernommen.



Planungs- konzept

Mit Hilfe des parallel zu erstellenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des nördlich gelegenen Bestandsgebäudes geschaffen werden. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Hofguts Dösterhof steht weiterhin im Vordergrund, so dass dem Vorranggebiet für Landwirtschaft entsprochen wird. Bisher wird das sanierte Bestandsgebäude nicht umfassend genutzt, da es als ehemaliger Kuhstall mit Anbindehaltung den heutigen Anforderungen an eine artgerechte Haltung von Nutztieren nicht mehr entspricht. Das Gebäude soll zu einem Veranstaltungsgebäude mit Ferienzimmern umgebaut werden, um so ein weiteres Standbein für den Hof zu schaffen. Bisher wurden in den südlicher gelegenen Bestandsgebäuden bereits ein Hofcafé und Hofladen sowie eine Betriebswohnung für den landwirtschaftlichen Hofverwalter und drei Ferienwohnungen genehmigt und gebaut, wobei bereits im Altbestand eine Verwalterwohnung und eine Ferienwohnung bestanden.

Neben der vorrangigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Hofes soll mit dem Bebauungsplan ebenfalls die Möglichkeit einer Erweiterung für Feriennutzung geschaffen werden. Diese soll sich in Form des Ausbaus von 3 Bestandsräumen zu einem Veranstaltungssaal mit zugehörigen Ferienzimmern äußern. Dazu sollen Parkplätze für Kunden der landwirtschaftlichen Direktvermarktung, Besucher und Feriengäste angelegt werden. Die Parkplätze sollen nicht vollversiegelt, sondern mit versickerungsoffenen Flächen ausgebildet werden und im Falle des Vorhandenseins von erhaltenswerten Bäumen sollen diese in den Parkplatz integriert werden. Der Parkplatz soll den Charakter eines „Waldparkplatzes“ tragen.

Der Bebauungsplan überlagert den bereits genehmigten und umgebauten Teil des Dösterhofs.

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Wie oben angedeutet, handelt es sich beim Dösterhof um einen bestehenden Hof, der zu großen Teilen renoviert wurde. Die bereits durchgeführten Umbauten wurden von der unteren Bauaufsichtsbehörde alle genehmigt. Die Erweiterung und Umnutzung des Bestandsgebäudes lässt keine Alternativen zu, die einen geringeren Flächenverbrauch hat. Es wurde darauf Wert gelegt, dass der Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß reduziert wird und ein optisch ansprechendes Bild mit genügend Freiräumen zwischen den Gebäuden besteht. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Bestandssicherung mit einer Erweiterungsoption. Daher erübrigt sich die Alternativenbetrachtung.

Eine Variante wäre die 0 Variante, die keine Veränderung der Situation bedeuten würde. Dabei würde die Bestandssituation erhalten bleiben. Da der Vorhabenträger aber das Gebäude zum Eventhaus umnutzen will und sich in dem Zuge auch die Möglichkeit einer späteren Erweiterung einräumen möchte, ist die 0 Variante keine Eventualität.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf die **bauliche Umgebung** des Plangebietes ergeben sich durch die Planung und den Abstand zu den nächsten baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen.

Auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung wird in dem Maß eingegangen, indem den Belangen von Freizeit und Erholung Rechnung getragen wird. Der Dösterhof hat neben seiner landwirtschaftlichen Funktion auch Erholungsfunktionen, die den Besuchern durch das Hofcafé und den Hofladen sowie die zukünftige Veranstaltungsräume eine Möglichkeit der Entspannung geben. Zukünftig sollen auch Feste und Events stattfinden können. Die Feriennutzung wird durch die Übernachtungsmöglichkeit noch verstärkt.

Da der Hof im Plangebiet in der Vergangenheit genutzt wurde und auch bereits Ferienwohnungen, das Hofcafé und der Laden betrieben wurde, ist kaum ein erhöhtes **Verkehrsaufkommen** zu erwarten. Auch werden das Café und die Veranstaltungsräume nicht täglich genutzt, da sie nur am Wochenende geöffnet haben. Es handelt sich bei den angrenzenden Straßen um ausreichend dimensionierte Straßen, die derzeit schwach befahren sind. Diese sind also für den nur gering ansteigenden Befahrendruck ausreichend dimensioniert. Dadurch ergeben sich keine spürbar negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** sind aufgrund der festgesetzten Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten. Zu allen Seiten des Geltungsbereichs sind ausreichende Abstände eingehalten, sodass etwaige Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

Durch die vorliegende Maßnahme wird vorerst praktisch kein zusätzlicher **Grund und Boden** in Anspruch genommen, da es sich um eine Umnutzung des Bestandsgebäudes handelt. Für die Fläche des Parkplatzes und der Bebauung werden Ausgleichsflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs geschaffen.

Die Eingriffe in **Natur und Landschaft** werden so weit wie möglich minimiert, indem das Baufenster auf ein Minimum beschränkt ist. Darüber hinaus wird die GRZ nur auf die Größe der Baufenster reduziert. Die Ausgleichsmaßnahmen bilden zudem einen schönen Abschluss zur Landschaft hin, sodass ein einheitlicher Eindruck entsteht. Verwiesen wird dabei auf die Ausführung des Belangs Grund und Boden.

Im Einzelnen ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

Durch die minimalen Eingriffe in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gehen **Bodenfunktionen** verloren. Es erfolgt maximal eine Versiegelung von 70% des Sondergebiets, wobei ein Baufeld bereits bebaut ist. Insgesamt entspricht die maximale Versiegelung also ca. 5.200 qm. Die Bodenfunktionen werden aber im Bereich des geplanten Parkplatzes auf einer Fläche von 2.170 qm, trotz versickerungsfähiger Ausführung beeinträchtigt.

Das **Mikroklima** wird sich nur geringfügig verändern. Die lokalen Klimate werden sich durch teilversiegelte Flächen bzw. versiegelte Flächen stärker aufheizen, was aber großräumig keine Bedeutung hat, da es sich nur um einen kleinräumigen Eingriff handelt. Die Pflanzung einer Streuobstwiese trägt positiv zum Kleinklima bei.

Das **Landschaftsbild** wird durch den Bebauungsplan kaum verändert, da es sich um eine Bestandssicherung bzw. bei der Erweiterung um eine nach außen hin abgeschlossene Maßnahme handelt. Zu allen Seiten ist Wald bzw. eine Neupflanzung vorgesehen. Auch der Parkplatz wird von allen Seiten fast durch Gehölze umschlossen, sodass das Landschaftsbild kaum beeinträchtigt ist. Die geplante Streuobstwiese bereichert das Landschaftsbild.

Dadurch, dass die Erschließung und Bebauung bereits größtenteils bestehen, ergeben sich im Plangebiet kaum Beeinträchtigungen des natürlichen **Wasserkreislaufes**. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser im Plangebiet zu versickern und so dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Innerhalb des Plangebietes sind weder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop vor-

handen, noch Lebensraumtypen (FFH-LRT) gem. FFH-Richtlinie. In unmittelbarem Abstand grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-L_1_00_06, Wald südlich der Prims zwischen Wadern-Buschfeld und Wadern Altland) an den Geltungsbereich an. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope sind nicht betroffen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Nutzungsintensität nicht erheblich verändert wird und ausreichend Ausweichhabitate für die auf den Flächen vorkommenden Arten im direkten Umfeld bestehen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche Beeinträchtigungen der **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands relevanter Arten nicht zu erwarten.

Die **Erholungsfunktion** wird durch den Ausbau des Dösterhofs mit Veranstaltungsräumen und Ferienzimmern gestärkt. Die Fläche ist aufgrund der bestehenden Erschließung und des Bestandsgebäudes prädestiniert dafür.

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung betroffen. Die Inanspruchnahme wird im Verhältnis 1:1 auf einer nahegelegenen Fläche ausgeglichen.

Die Belange der **Landwirtschaft** werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Potenziale bleiben erhalten. Nur in geringem Umfang im Bereich des nördlichen Sondergebiets fällt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche weg, die aber im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs durch die Streuobstwiese ausgeglichen wird.

Beeinträchtigungen der Belange des **Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der zentralen Versorgungsbereiche, der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Kirchen und Religionsgesellschaften, des Personen- und Güterverkehrs, der Verteidigung, des Hochwasserschutzes, der Flüchtlinge** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Gleiches gilt für **Kulturgüter**.

Sachgüter, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt. Im Flächennutzungsplan sind die überörtlichen Freileitungen als Bestand bereits enthalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

9 UMWELTBERICHT

Der gemeinsame Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als gesondertes Dokument erstellt.