

Kreis W e s e l

Stadt X a n t e n

# BEBAUUNGSPLAN NR. 161 W „HITZFELDHOF“

## BEGRÜNDUNG

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

### 2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

### 3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

### 4 Planungsrechtliche Situation

### 5 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 6 Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt

- 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen
- 6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 6.3 Stellplätze, Garagen, Carports
- 6.4 Grünordnerische Festsetzungen
- 6.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
- 6.6 Immissionsschutz
- 6.7 Denkmalschutz
- 6.8 Kampfmittel
- 6.9 Boden, Baugrund

### 7 Umweltbericht

- 7.1 Einleitung
  - 7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung
  - 7.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
  - 7.1.3 Bedarf an Grund und Boden
  - 7.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung
- 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 7.2.1 Schutzgut Mensch
  - 7.2.2 Schutzgut Biotopbestand, Tiere und Pflanzen
  - 7.2.3 Schutzgut Boden
  - 7.2.4 Schutzgut Wasser
  - 7.2.5 Schutzgut Klima / Luft
  - 7.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  - 7.2.7 Schutzgut Ortsbild
  - 7.2.8 Wechselwirkungen
- 7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

- 7.4 Sonstige umweltrelevante Anforderungen
  - 7.4.1 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser
  - 7.4.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
  - 7.4.3 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes
  - 7.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
  - 7.4.5 Bodenschutzklausel
  - 7.4.6 Umwidmungssperrklausel
- 7.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
  - 7.5.1 Methode
  - 7.5.2 Kompensationsberechnung
- 7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
  - 7.6.1 Vermeidungsmaßnahmen
  - 7.6.2 Minderungs- und Schutzmaßnahmen
  - 7.6.3 Maßnahmen der Grünordnung im Plangebiet (mit Kompensationswirkung)
  - 7.6.4 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet
  - 7.6.5 Artenschutzmaßnahmen
- 7.7 Alternativenprüfung
- 7.8 Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes
- 7.9 Monitoring
- 7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

## **8 Durchführung der Planung**

## **9 Kosten**

## **10 Flächenbilanz**

## **11 Verfahren**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst im Flur 1 Gemarkung Xanten-Wardt die eingeschlossenen Flurstücke Nr. 11 (teilw.), Nr. 339, Nr. 340, Nr.341 (teilw.).

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Planbereichs wird durch die Grenzen des Bebauungsplangebiets bestimmt.

Im einzelnen wird das ca. 5 ha große Plangebiet wie folgt begrenzt:

Im Westen: vom Verbindungskanal zwischen Xantener Nord- und Südsee.

Im Norden: von der Xantener Nordsee und dem begleitenden Ufergrünstreifen

Im Osten: von der Strasse am Meerend

Im Süden: vom Ferienpark Xantenamera und landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Weideflächen.

Der Hotelstandort befindet sich nordwestlich angrenzend an den Siedlungsbereich der Ortschaft Wardt und dem Feriendorf Xantenamera in der Gemarkung Xanten-Wardt. Das Landschaftsbild dieses Bereiches ist neben der durch Auskiesung und Rekultivierung entstandenen Seenlandschaft in der Trägerschaft der Freizeitgesellschaft Xanten (FZX) gekennzeichnet durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weidelandschaften.

Diese Siedlungsstruktur ist charakteristisch für den ländlichen Raum der Niederrheinlandschaft.

## **2. Gegenwärtige Situation**

Den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes bildet die ca. 5 ha große Fläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle von Gut Hitzfeld.

Die Anlage von Gut Hitzfeld umfasst ein denkmalgeschütztes Wohnhaus sowie zwei angrenzende Scheunengebäude mit Taubenhaus, die U-förmig einen ehrenhofartig ausgebildeten Innenhof umfassen. Das ehemalige Herrenhaus bildet durch das um ein Halbgeschoss angehobene Erdgeschoss mit zweieinhalbgeschossiger Bauweise die markante bauliche Mitte. Alle Gebäude verfügen über plastisch strukturierte Ziegelfassaden im Stil des Historismus mit neogotischen Elementen.

Der nördlichen Scheune ist zur Allee ein eingeschossiges ehemaliges Stallgebäude vorgelagert. Eine gut 360 Meter lange Allee läuft von der Straße am Meerend auf das Herrenhaus in der Mittelachse der Anlage zu.

Westlich an das Herrenhaus grenzt ein parkartiger Landschaftsgarten mit bemerkenswerten Solitärbaumbestand an, der von der Hofanlage zum Verbindungskanal zwischen Xantener Nord- und Südsee überleitet.

Ein Großteil des Bebauungsplangebiets ist derzeit landwirtschaftliche Brachfläche, die vom Grünzug des Uferrundwegs flankiert wird.

### **3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Hotelbetriebes auf dem Gelände von Gut Hitzfeld. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Seenlandschaft des Freizeitparks Xanten ist der Standort prädestiniert, mit einer Hotelansiedlung überregionaler Bedeutung, die touristische Infrastruktur von Stadt und Region zu stärken.

Die einmalige landschaftliche Situation der Xantener Nordsee in Verbund mit den vielfältigen vor Ort vorhandenen Freizeiteinrichtungen bilden eine ideale Voraussetzung für eine zeitgemäße Umnutzung des bestehenden denkmalgeschützten Gutshofes. Die Auskiesung großer Teile der früheren landwirtschaftlichen Flächen von Gut Hitzfeld in den 70er und 80er Jahren und die Anlegung der Xantener Seenlandschaft als Rekultivierungsmaßnahme, stellt seit längerem die Frage nach einer angemessenen Nachnutzung der denkmalgeschützten Hofanlage im Stile des Historismus von Gut Hitzfeld. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll zur langfristigen Standortsicherung des Gutes ein Handlungsrahmen für zusätzliche bauliche Erweiterungen ermöglicht werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll auch weiterhin die planungsrechtliche Voraussetzung für die Standortsicherung und eine angemessene Weiterentwicklung eines Hotelbetriebes mit dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Ferienappartments, Wellness- und Badeeinrichtungen, Außengastronomie und Wassersporteinrichtungen geschaffen werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Sondergebiet Hotel befinden sich der Ferienpark Xantenamera und der historische Ortskern von Wardt, sowie die Freizeiteinrichtungen der Freizeitgesellschaft Xanten am Ufer der Xantener Nordsee. Hieraus resultiert eine notwendige enge räumliche Verknüpfung der Nutzungen, die durch die konkrete Bauleitplanung langfristig in Einklang gebracht werden sollen.

Die Ansiedlung eines Hotelbetriebes erfordert die bauliche Ergänzung des bestehenden Gutes, die denkmal- und landschaftsverträgliche Integration der geplanten Erweiterung soll mit dem Bebauungsplanverfahren sichergestellt werden.

Die Umnutzung in ein Hotel soll die zukunftsfähige Nutzung von Gut Hitzfeld sicherstellen und gleichzeitig als touristische Attraktion die publikumswirksame Nutzung des Bestands im Sinne einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Freizeitparks und der Stadt Xanten ermöglichen.

Sichergestellt werden soll durch das Verfahren zudem die planungsrechtliche Integration von zum Hotelbetrieb dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Sportstätten, Tagungseinrichtungen, Wellness- und Badeeinrichtungen, Außengastronomie und Ferienwohnungen, sowie Einrichtungen für den Wassersport und Bootsbetrieb.

Das zu überplanende Gebiet umfasst deshalb das gesamte ca. 50.000 qm große Hofgelände einschließlich der Allee als Zuwegung von der Straße Am Meerend.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im wesentlichen folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- Der Bebauungsplan soll die von der Stadt seit längerem beabsichtigte Hotelnutzung und ihre Nebennutzungen auf Gut Hitzfeld im Einklang mit städtebaulichen und landschaftsplanerischen Interessen der benachbarten Nutzungen sicherstellen.
- Die Ausweisung eines Sondergebiets Hotel zur Einbindung der längerfristigen Betriebsentwicklung eines Hotels mit Nebennutzungen in ein städtebauliches Gesamtkonzept, das auch den bereits jetzt schon existierenden umfangreichen Bestand an touristischen Nutzungen im Umfeld Rechnung trägt.
- Die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die insbesondere durch die vorhandene Allee und den Landschaftspark auf dem Gelände bedingt sind.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Das Areal von Gut Hitzfeld liegt im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 19 W, in dem für das Planungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplan Nr. 19 W – soweit sie für den Geltungsbereich des vorliegenden Plangebiets Regelungen treffen – werden durch den B-Plan Nr. 161 W ersetzt.

#### **5. Übergeordnete Planungsvorgaben**

##### **5.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Nach den übergeordneten Zielformulierungen des Gebietsentwicklungsplanes GEP 99 der Bezirksregierung Düsseldorf ist für den Ortsteil Xanten-Wardt als Funktionen Allgemeiner Siedlungsbereich, landschaftsorientierte Erholung, Schutz der Landschaft sowie zweckgebundene Nutzungen Freizeiteinrichtungen und Freizeitanlagen ausgewiesen.

##### **5.2 Landschaftsplan des Kreises Wesel Raum Sonsbeck/Xanten**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereich des Landschaftsplans, da die Ortschaft Wardt für flächendeckende B-Plan-Festsetzungen ausgespart wurde. Es wird auf die noch geltende Landschaftsschutzverordnung in einem Teilbereich hingewiesen.

##### **5.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Xanten vom 21.11.2001, stellt in dem zu überplanenden Gebiet Sondergebiet Ferienwohnen, Flächen für die Landwirtschaft und Freizeitnutzung dar. Im Rahmen der 92. Änderung des FNP „Hitzfeldhof“ sollen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Hotel sowie Grünflächen im Parallelverfahren zur B-Plan-Aufstellung dargestellt werden.

Dieses entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung für den Bereich zur Stärkung der touristischen Attraktivität des Freizeitparks Xantener Seenlandschaft.

##### **5.4 Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020:**

Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept betont den attraktiven historischen Kern sowie die hohe Freizeitqualität des Ortsteils Wardt. Charakteristisch sind die orts- und landschaftsbildprägenden Ensemble aus landwirtschaftlichen Gebäuden und Freiflächen mit Streuobstwiesen. Die Achse Vynscher Weg / Am Meerend dient als Haupterschließungsachse des Ortes und ist insbesondere durch Wassertouristen an Sommertagen stark frequentiert. Bei Erweiterung und Änderung touristischer Nutzungen sind die Auswirkungen auf den Verkehr zu überprüfen, ein Verkehrsgutachten wurde angefertigt.

##### **5.5 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt. Die Grundstücke in diesem Banndeichpolder werden deshalb auch zu den satzungsgemäßen Beiträgen zum Hochwasserschutz sowie den Gewässer- und Schöpfwerksbeiträgen durch den Deichverband Xanten-Kleve veranlagt.

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG in Kamp-Lintfort zu erfragen.

## **6. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt**

### **6.1 Art und Mass der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung dieses Sondergebiets wird das Instrumentarium der Bauleitplanung, hier insbesondere das der Baunutzungsverordnung, im gesetzlich zulässigen Maße ausgenutzt. Sonstige Sondergebiete sind gemäß §11 Abs.1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 22 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Bei dem geplanten Hotel handelt es sich zwar um eine Nutzung, die auch in anderen Baugebieten der BauNVO zulässig wäre. Da hier aber nur diese Nutzung zulässig sein soll und alle anderen Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets an dieser Stelle gerechtfertigt. Bei der Inhaltsbestimmung eines Sondergebiets bzw. bei der Konkretisierung der Nutzungen hat die Gemeinde einen weiten Spielraum. Dieser Spielraum wird hier entsprechend der geplanten Nutzungen ausgeschöpft.

Aufgrund der planungsrechtlich bislang nicht gefassten Situation eines Hotelbetriebes, soll mit der Ausweisung der Festsetzung Sondergebiet Hotel, die Entwicklung eines Hotelbetriebes im Plangebiet sichergestellt werden. Die Ausweisung trägt dem bereits im Bestand vorhandenen Gutshof als Kernzelle des geplanten Hotels als eindeutige Schwerpunktnutzung im Gebiet Rechnung. Um eine dem Umfeld entsprechende angemessene Größenordnung der Maßnahme zu gewährleisten, basieren die Festsetzungen des Bebauungsplan auf einem im Vorfeld entwickelten Rahmenplankonzept, dessen Größenordnung als vermarktungs- und betreibergerecht angesehen wird.

Das vorgegebene Nutzungsspektrum aus Hotelgebäude mit Haupt- und Nebenanlagen sowie die für die Nutzungsart notwendigen Außenanlagen und Folgeeinrichtungen: mit Andienungs- und Entsorgungsbereiche gewährleistet den erforderlichen Entwicklungsspielraum für attraktive Hotel-Betreiberkonzepte. Gebäude, bauliche Anlagen sowie Folgeeinrichtungen sind deswegen nur dann zulässig, wenn sie der Hotelnutzung dienen und damit im Einklang mit der touristischen Nutzung des Betriebes stehen. Hierzu zählen Ferienappartments, Bade- und Wellnesseinrichtungen, Tagungseinrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Dienstpersonal.

Desweiteren sind die für die Nutzungsart notwendigen Außenanlagen und Folgeeinrichtungen zulässig, wie Sportstätten, Stellplätze, Andienungs- und Entsorgungsflächen. Flächen für Stellplätze werden als Nebenanlagen flankierend und grünplanerisch eingebunden im Bereich der Hauptzufahrt ausgewiesen. Die Hauptzufahrt über die Allee wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, über welche die Hotelanlage mit den Stellplätzen als Nebenanlagen im Sinne des BauGB erschlossen wird.

Ein größeres Nutzungsspektrum soll aufgrund der angestrebten Gebietsqualität des Sondergebiets nicht zugelassen werden.

Zur Stärkung der Grünfunktion im B-Plan-Gebiet sind zudem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie im Bereich von Allee und Park Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie private Grünflächen ausgewiesen und die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Zudem werden großräumig private Grünflächen festgesetzt.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind Sportanlagen und Spielanlagen im untergeordneten Umfang in einem definierten Bereich abgeschirmt von den benachbarten Nutzungen zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO für das Baugebiet das Maß der baulichen Nutzung fest.

Als Höchstmaß der baulichen Dichte ist im Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt.

Damit soll in Verbindung mit der zulässigen maximalen Höhenentwicklung für Gebäude von 7.50 m = 26.95 M NN (II), bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) +-0,00 = 19.45 M NN der bestehenden Scheunengebäude ein angemessener Spielraum bei der maßstäblichen Gestaltung der Baukörper sichergestellt werden, welche die bestehende Traufhöhe des Herrenhauses unterschreitet. Zudem wird Flachdach als Dachform der Neubebauung festgesetzt, um eine maßstäbliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Im Baugebiet (SO) werden gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen des Sondergebiets werden so festgesetzt, dass eine Verbindung des U-förmigen Bestandsgebäudes mit den geplanten Erweiterungen sichergestellt wird. Wichtig für den Hotelbetrieb ist die barrierefreie Erreichbarkeit trockenen Fußes der einzelnen Bauteile untereinander, zudem soll eine adäquate bauliche Fassung der Parksituation auf der Westseite mit Anbindung an Kanal und See ermöglicht werden.

Die Baufenster müssen zum jetzigen Zeitpunkt räumlich so gefasst werden, dass betreiberspezifische Anforderungen möglichst flexibel in die B-Plan-Festsetzungen eingearbeitet werden können.

Die Bauteile sollen sich der strengen axialen Struktur aus Allee, Hofanlage und Herrenhaus unterordnen. Insbesondere legen die Festsetzungen zur Höhenentwicklung Wert darauf, dass sich die Neubauten der Traufhöhe des historischen Herrenhauses unterordnen.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO ermöglicht unter Zugrundelegung einer offenen Baustruktur, Gebäudelängen über 50 Meter Länge, die als ruhige Grundstruktur der geplanten Erweiterungsflügel zum Park, die Wirkung des historischen Solitärs in Abstimmung mit den Aspekten der Denkmalpflege sicherstellen.

Die Erweiterungsflügel wahren die notwendige Distanz zu Landschaftspark und U-förmigen Hofgebäude und setzen sich nach Westen durch zwei flankierende Apartmentgebäude bis zu Kanal und See hin fort.

Neben der westlichen und östlichen Sichtverbindung zu Gut Hitzfeld, wird eine nördliche Zäsur zum See hin angestrebt, die Freizeitpark und Gelände von Gut Hitzfeld optisch miteinander verbindet.

Mit den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen soll die Einrichtung eines gestalteten Übergangsbereiches zwischen Sondergebiet und Landschaftsraum sichergestellt werden.

### **6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Der Hotelstandort ist auf Grund der Nähe zur überörtlichen Hauptverkehrsstraße Mörmterer Straße (B 57) gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Vor Ort erfolgt die Erschließung über die Straße Am Meerend, die auch die Hauptzufahrt zur Xantener Nordsee mit Besucherparkplatz am Endpunkt bildet.

Hauptzufahrt auf das Gelände bleibt die historische Allee, die als private Verkehrsfläche im Sinne von §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB festgesetzt wird.

Im Zuge des B-Plan-Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der durch die Hotelanlage verursachte, zusätzliche Verkehr problemlos vom Straßenzug Am Meerend / Vynscher Weg aufgenommen werden kann. Alle Zufahrten des Knotenpunktes Vynscher Weg / Historische Allee erreichen die Qualitätsstufe A und sind ausreichend leistungsfähig.

Die Straße Am Meerend dient bereits der Erschließung der Xantener Nordsee mit saisonal unterschiedlich intensiv genutzten Bedarfsparkplätzen im Bereich der Bootsanleger. Die Erschließung für den Besucher- und Andienungsverkehr erfolgt über die Straße Am Meerend. Durch ein Verkehrsgutachten wurde der zu erwartende zusätzliche Verkehr für den Hotelbetrieb ermittelt und die umweltverträgliche Integration nachgewiesen. Es wird im Verkehrsgutachten die Aussage getroffen, aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens der Hotelanlage sind keine negativen Auswirkungen auf das regionale sowie das überregionale Straßennetz zu erwarten. Für die geplante Nutzung können ausreichende Flächen für Stellplätze in gestalterisch adäquater Form auf dem Gelände von Gut Hitzfeld geschaffen werden. Der Ortskern von Wardt wird durch den Besucherverkehr der Hotelanlage und die Teilung der Frequenz nicht über das heute bereits mögliche Maß hinaus beeinträchtigt.

Die Wasserversorgung wird durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Seitens der Leitungsträger wird die Versorgung des Gebiets u.a. mit Elektrizität, Gas und Telekommunikation sichergestellt. Die Versorgungsträger werden am B-Plan-Verfahren beteiligt, um ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren. Der Kanalanschluß kann am Übergabepunkt im Kreuzungsbereich der Strassen Am Meerend und Mittelstraße unmittelbar von Gut Hitzfeld erfolgen. Hierzu wurde in Vorgesprächen Übereinstimmung mit der DBX erzielt. Im Zuge der Realisierung wird diese Maßnahme vertraglich geregelt. Gemäß §51 a LWG ist das Niederschlagswasser von erstmals bebauten, versiegelten oder an die Kanalisation angeschlossenen Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Durch ein Bodengutachten wurde die Versickerungsfähigkeit des Geländes beurteilt und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen. Der Baugrund erscheint demnach für eine Versickerung grundsätzlich geeignet, zudem ist eine naturnahe Regenwasserrückhaltung und -versickerung als Regenrückhalteteich auf dem Gelände vorgesehen.

Die Gasleitung der GWN Niederrhein wird nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen mit einem Hinweis, das ein Mindestabstand von 2.50 m von Baumpflanzungen zum Leitungsverlauf eingehalten werden muß. Zudem wird ein Hinweis aufgenommen, dass das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ von der „Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau“ Beachtung findet.

Das Planungsgebiet wird am Nordrand tangiert von der Gasfernleitung L 11001 und L 11002 der Thyssengas Dortmund:

Die Leitungsdarstellung wird nachrichtlich mit Schutzstreifen in den Bebauungsplan übernommen. Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens, 4m parallel zur Leitungssachse:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze sowie das Lagern von schwertransportablen Material.
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
- Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit besonderer Zustimmung der Thyssengas vorgenommen werden.
- Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen ist die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Strassen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit Thyssengas abzustimmen.
- Vor Beginn von Bauarbeiten in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens– muß Thyssengas benachrichtigt werden, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch den Betreiber



in der Örtlichkeit angezeigt werden können. (besonders wichtig beim Einsatz von Raupenfahrzeugen)

-Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mindestens 2.50 m eingehalten wird.

-Thyssengas soll über alle Maßnahmen bereits bei der Planung und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens unterrichtet werden, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können gemäß §4 Abs. 1 BauGB v. 8.12.1986 (BGBl. IS. 2253)

### **6.3 Stellplätze**

Die gemäß § 51 BauO NW i.V. mit der Stellplatzsatzung der Stadt Xanten vom 18.04.1996 erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet nachzuweisen. Hierzu werden Flächen für Stellplätze an der Hauptzufahrt und in zentraler Lage zum Hotel als Nebenanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB ausgewiesen.

### **6.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Entwicklung der vorhandenen Grünsubstanz im B-Plan-Gebiet sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) sowie im Bereich von Allee und Park Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB sowie private Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 u. Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB) ausgewiesen. Zudem wird die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB) festgesetzt.

### **6.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Gemäß § 2a BauGB wird der Begründung ein Umweltbericht beigefügt, der die Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplan darstellt.

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser und Boden, Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter. Desweiteren werden im Bereich von Natur und Landschaft durch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung die Auswirkungen auf Flora und Fauna untersucht und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen.

Hierzu werden nach § 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Eine 2.400 qm große Fläche wird als naturnahe Regenwasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt.

Desweiteren wird als Kompensationsmaßnahme die Anlage einer 4.653 qm großen Streuobstwiese festgesetzt. Hiervon sind 1.730 qm Streuobstwiese Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan Hotel, die restlichen Anpflanzungen sind Ausgleich für den Ferienpark Xantenamera, die aus Mitteln einer Bankbürgschaft der Stadt Xanten vorgenommen werden. Desweiteren wird der Stadt Xanten für Ausgleichspflanzungen aus dem B-Plan-Verfahren Xantenamera in Flur 1 die Parzelle 291 zur Verfügung gestellt. Die Maßnahmenflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich im Hinblick auf Umfang und Inhalt der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu äußern.

In einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird untersucht, wie die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind und mit welchen Maßnahmen diese ausgeglichen werden können (siehe Umweltbericht).

## 6.6 Immissionsschutz

Für das Plangebiet und das benachbarte Umfeld wurde im Zuge des B-Plan-Verfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. Ergänzend wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das Schalltechnische Gutachten (Schallimmissionsprognose nach TA Lärm) des Büro ISRW Dr.-Ing. Klapdor kommt zu dem Ergebnis, dass aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Umnutzung des Gutshofs in ein Hotel bestehen, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen für ggf. auftretende nächtliche Geräuschspitzen getroffen werden und der Beurteilungspegel des abgesenkten Immissionsrichtwert 34 dB(A) in der lautesten Nachtstunde eingehalten wird.

Die prognostizierten Beurteilungspegel am Tag erfüllen den abgesenkten Richtwert  $L_r$  kleiner gleich 49 dB(A). Die prognostizierten Beurteilungspegel in der lautesten Nachtstunde erfüllen den Immissionsrichtwert  $L_r$  kleiner gleich 40 dB(A). Die oberen Vertrauensbereiche der Beurteilungspegel am Tag erfüllen den abgesenkten Richtwert von  $L_r$  kleiner gleich 49 dB(A). Der Immissionsrichtwert  $L_r$  kleiner gleich 40 dB(A) wird durch die oberen Vertrauensbereiche der Beurteilungspegel in der lautesten Nachtstunde an den Immissionsorten IO1-IO3 und IO 6 überschritten. Für die kurzzeitigen Geräuschspitzen am Tag wird der Richtwert für maximale Schallpegel von 85 dB(A) an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Dagegen wird der Richtwert für maximale Schallpegel in der Nacht gemessen an dem sogenannten Spitzenpegelkriterium +20 dB(A) von 60 dB(A) durch die PKW-Vorbeifahrt auf der Zufahrt an den Immissionsorten IO1-IO3 und IO 6 überschritten. Um die Einhaltung der TA Lärm generell auch für Fahrzeuge sicherzustellen, die nach 22.00 Uhr das Hotelgelände in Einzelfällen verlassen, ist entlang der Zufahrt und parallel zu den Stellplätzen P3 an der Grundstücksgrenze zum Ferienpark Xantenamera eine bis zu 2,00 m hohe begrünte Lärmschutzwand, beidseitig hochschallabsorbierend (ZTV LSW 06) ab Oberkante Gelände entsprechend Schallschutzgutachten ISRW Dr. Klapdor GmbH vom 28.10.2010 zu errichten und in die Plandarstellung aufgenommen. Die Zuwegung über die Allee soll entsprechend dem Ausbauquerschnitt der Planlegende ausgebaut werden. Die Fahrbahn soll entsprechend den Plandarstellungen mittig mit einer 3 m breiten Flüsterasphaltdecke nach DIN, rechts und links davon als 1 m breiter versickerungsfähiger Rasenpflasterstreifen oder gleichwertig zum Ausweichen ausgebaut werden.

Mit diesen Maßnahmen ist eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt worden.

Für die kurzzeitigen Geräuschspitzen in der lautesten Nachtstunde ausgehend von Zuschlag PKW-Tür und Motorstarten sowie PKW-Vorbeifahrt auf der Zufahrt ergibt sich, dass im Vergleich mit dem abgesenkten Immissionsrichtwert in der lautesten Nachtstunde  $L_r$  kleiner gleich 34 dB(A) an allen Immissionsorten dieser eingehalten wird. Auch der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht von 60 dB(A) wird an allen Immissionsorten eingehalten. Resümierend ergibt sich, dass bei Umsetzung der Maßnahme (begrünte Lärmschutzwand, hochschallabsorbierend nach ZTV LSW 06 und der Vorgabe des o.g. Ausbauquerschnitts der Zufahrt mit Flüsterasphalt entsprechend Planlegende) die abgesenkten Richtwerte Tag/lauteste Nachtstunde (49 dB(A) / 34dB(A)) eingehalten sind. Dies gilt auch für die Richtwerte bezogen auf die maximalen Schallpegel. Bei den Berechnungen sind die Grundlagen zu den Schallimmissionsquellen berücksichtigt. Aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht bestehen so keine Bedenken gegen die Umnutzung des Gutshofs in ein Hotel.

Der durch die begrünte Lärmschutzwand verursachte Eingriff in das Landschaftsbild wird insofern als vertretbar erachtet, da begrünte Hofmauern im ländlichen Raum nicht unüblich sind. Zudem ermöglicht die geringe notwendige Höhe weiterhin eine Wahrnehmbarkeit der Allee entlang der Zufahrt durch die Bewohner des Xantenamera-Ferienparks. Zudem kann die Wand im Bereich der Gärten und des Grünstreifens begrünt werden und bindet sich so in das Landschaftsbild ein.

Der Aspekt des nächtlichen Schallschutzes nach TA Lärm wird höher bewertet, als die optische Veränderung durch die geplante begrünte Lärmschutzwand, zumal eine in etwa gleich hohe Grundstückseinfriedung über einen Stabgitterzaun im Bestand

an der Grundstücksgrenze bereits vorhanden ist.

## **6.7 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bzw. archäologischen Funde bekannt. Ggf. vorhandene Bodendenkmäler werden durch das bestehende Schutzregime des Denkmalschutzgesetzes NRW geschützt.

Bei der Umnutzung der unter Denkmalschutz stehenden Hofanlage von Gut Hitzfeld wird im Genehmigungsverfahren die Denkmalbehörde beteiligt, da Gut Hitzfeld eines der herausragenden Beispiele eines Gutshofes im Stil des Historismus im Niederrhein-Raum darstellt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens hergestellt. Eine Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde ist bereits erfolgt. Das geplante Hotelvorhaben kann unter Beachtung der sich aus dem Denkmalschutz ergebenden Restriktionen umgesetzt werden.

## **6.8 Altlasten und Kampfmittel**

Etwaige Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet bzw. solche, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten, sind nicht bekannt.

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liegt das Plangebiet in einem Kampfgebiet. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) vor. Die Auswertung des Plangebiets durch den KBD war jedoch nur teilweise möglich.

Daher wird eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Flächen empfohlen. Diese Maßnahme wird durch die Ordnungsbehörde der Stadt Xanten vor dem Baubeginn veranlasst; der Grundstückseigentümer ist darüber bereits informiert worden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um circa 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen, welches bei der Ordnungsbehörde der Stadt Xanten eingesehen werden kann. Weitere Informationen können auf der Internetseite des KBD [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html) abgerufen werden.

Hinsichtlich des nicht ausgewerteten Bereichs sowie einer etwaigen Sicherheitsdetektion (siehe oben) wird ein entsprechend lautender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.9 Boden und Baugrund**

In einem Bodengutachten wurden Aussagen zur Versickerungsfähigkeit und Tragfähigkeit des Baugrunds sowie zu dem zu erwartenden

höchsten Grundwasserstand getroffen. Nach Auskunft des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen ist im Bereich der geplanten Bebauung mit einem höchsten Grundwasserstand HGW von 17 m ü. NN (April 1988) zu rechnen. Grundwasser ist im Bereich des geplanten Baukörpers demnach nicht zu erwarten. Nach lang anhaltenden starken Niederschlägen ist nach Bedarf eine offene Wasserhaltung vorzusehen. Weiterhin ist für den Gebrauchszustand eine umlaufende Drainage anzulegen. Probleme hinsichtlich des Baugrund sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten und mit dem im Bodengutachten erwähnten Bodenverbesserungsmaßnahmen kann eine zulässige Bodenpressung von 250 kN/qm angesetzt werden. Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG in Kamp-Lintfort zu erfragen.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Seit Novellierung des BauGB zum 20.07.2004 ist bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Gestalt eines Umweltberichtes, der den Anforderungen der Anlage zum BauGB zu entsprechen hat, in die BP-Begründung aufzunehmen.

Eine UVP-Vorprüfungspflicht nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz besteht für das Vorhaben gem. § 17 UVPG nicht, da einerseits die maßgeblichen Größenwerte nicht erreicht werden (die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>) und andererseits bereits eine Umweltprüfung gemäß BauGB durchgeführt wird, welche auch den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG entspricht.

Der Auftrag zur Erstellung des Umweltberichtes wurde dem PLANUNGSBÜRO SELZNER, Neuss, im März 2009 erteilt.

#### **7.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet im Überblick folgende Flächennutzungen:

Tab. 1: Flächennutzungen des BP Nr. 161 W

<b>Planung BP Nr. 161 W</b>	<b>Fläche</b>	<b>anteilig</b>
Sondergebiet Hotel - Baugebiet (GRZ 0,8)		
- überbaute/versiegelte/befestigte Flächen, ohne Sport- und Wegeflächen der Grünanlagen (80%)	11.844 m <sup>2</sup>	24%
- Grünanlagen (20%)	2.961 m <sup>2</sup>	6%
Private Verkehrsfläche: Hauptzufahrt Allee	1.843 m <sup>2</sup>	4%
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen gem. §9(1)20 BauGB		

- Teich (Neuanlage)	2.300 m <sup>2</sup>	5%
- Obstwiese (Neuanlage)	4.653 m <sup>2</sup>	9%
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen gem. §9(1)25 BauGB		
- Landschaftspark (Erhalt)	4.549 m <sup>2</sup>	9%
- Allee (Erhalt)	3.127 m <sup>2</sup>	6%
- Pflanzstreifen (Neuanlage)	1.413 m <sup>2</sup>	3%
Sonstiges privates Grün (incl. Sport- und Wegeflächen) gem. §9(1)15 BauGB	17.486 m <sup>2</sup>	35%
<b>Summe</b>	<b>50.176 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Die geplanten Nutzungen werden durch folgende Festsetzungen gesichert:

- Im Plangebiet wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 11 Bau NVO festgesetzt. Über die Festsetzung von Baugrenzen wird der Bereich mit Hochbauten auf das Umfeld des bestehenden Gebäudebestandes sowie der geplanten Neubauten beschränkt. Festsetzungen zur Höhenentwicklung dienen dem Ziel, die Neubauten dem historischen Herrenhaus unterzuordnen. Östlich des Gebäudekomplexes werden zwei Teilflächen des Sondergebietes als Flächen für die Anlage von Stellplätzen abgegrenzt.
- Die Hauptzufahrt entlang der Allee wird gemäß § 9(1)11 BauGB als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist aus Schallschutzgründen mit Ausnahme eines 3 m breiten Flüsterasphaltstreifens nach DIN mittig wasserdurchlässig zu befestigen, um Beeinträchtigungen der alten Alleebäume zu minimieren.
- Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Festsetzung eines 3 bzw. 7 Meter breiten Pflanzstreifens nach § 9(1)25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hier soll eine Baum-Strauchhecke entwickelt werden.
- Die vorhandenen, überwiegend alten Bäume des Plangebietes werden im Bebauungsplan gem. § 9(1)25b BauGB als zu erhaltende Einzelgehölze dargestellt. Darüberhinaus werden mit Park und den beiden Allee-Baumreihen private Grünflächen mit einer Erhaltungsfestsetzung (ebenfalls gem. § 9(1)25b BauGB) belegt. Befestigungen und andere Maßnahmen im Bereich und Umfeld dieser Flächen, die einen Erhalt der Gehölze gefährden könnten, sind unzulässig.
- Als Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet gem. §9(1)20 BauGB ist die Anlage eines naturnahen Teiches (mit Versickerungsfunktion für anfallendes Oberflächenwasser) sowie die Anlage einer Obstwiese geplant.
- Die übrigen Flächen des Plangebietes werden als privates Grün festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird dabei die Möglichkeit der Anlage von Sport- und Spielanlagen eingeräumt, außerdem dürfen hier eine Feuerwehrezufahrt sowie Wege angelegt werden. Alle befestigten Flächen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig und in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Die Anlage von Sportanlagen wird zeichnerisch auf den Nordwestteil des Plangebietes beschränkt.

### **7.1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 5,0 ha. Bereits versiegelt bzw. befestigt sind überbaute Flächen sowie in geringem Umfang auch Straßen- und Wegeflächen in einem Umfang von insgesamt etwa 0,3 ha.

Die mit der Planung verbundene zusätzliche Versiegelung betrifft bei Ausnutzung aller planungsrechtlichen Möglichkeiten für den Bereich des Sondergebietes sowie der privaten Verkehrsflächen eine Fläche von etwa 1,4 ha. Hinzu kommen Versiegelungen im Bereich der

privaten Grünfläche, die sich bei Realisierung von Sportanlagen sowie verschiedenen Wegeflächen auf mindestens weitere 0,3 ha belaufen.

#### **7.1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung**

##### **Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach BauGB**

In § 1 und § 1a BauGB werden die zentralen, im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Ziele zum Umweltschutz festgelegt. Demnach sind als Vorschriften anzuwenden:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- Der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel).
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als Teil der Abwägung (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

Berücksichtigung im Plan: Belange des Umweltschutzes, Beeinträchtigungen und Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes dargestellt und bewertet. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird dadurch Rechnung getragen, dass vorhandener Gebäudebestand beibehalten und nur in Maßen durch weitere Gebäude und Stellplätze ergänzt wird. Flächen mit wertvollem Gehölzbestand bleiben erhalten (Erhaltungsfestsetzung). Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie für die Darstellung artenschutzrechtlicher Konflikte werden entsprechende Fachbeiträge erstellt.

##### **Immissions- und Klimaschutz**

Planungsrelevant ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die Einhaltung von Grenz- und Orientierungswerten (BImSchV, TA-Lärm, DIN 18005).

Desweiteren kommt seit Inkrafttreten des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) dem Einsatz erneuerbarer Energie besondere Bedeutung zu.

Berücksichtigung im Plan: Die Nutzung des Sondergebietes im vorgesehenen Maße lässt zusätzliche Lärmemissionen durch zusätzlichen Anliegerverkehr erwarten, außerdem sind Geräuscentwicklungen im Bereich der Tennisplätze, des Kinderspielplatzes und der Außengastronomie sowie durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung möglich (Schalltechnisches Gutachten zum Vorhaben, Stand **22.10.2010**, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH). Die zu erwartenden Lärmemissionen **überschreiten im Bereich der Ferienhaussiedlung Xantenamera voraussichtlich zeitweise die wohngiebtsverträglichen Werte der TA-Lärm (vgl. Kap. 7.2.1).**

Was die Luftreinhaltung betrifft werden keine besonderen Maßnahmen notwendig.

Festsetzungen zur Verwendung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die Einhaltung von Vorgaben des EEWärmeG wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren nachgewiesen.

##### **Wasserschutz**

Der Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern wird durch Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz geregelt.

Berücksichtigung im Plan: Der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers wird durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase entsprochen. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone.

## **Biotop- und Artenschutz**

Der westliche Teil des Plangebietes ist gem. § 26 BNatSchG als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt (RP DÜSSELDORF 1973: Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Bereich des Kreises Moers). Die Überplanung dieses Bereiches erfordert eine entsprechende Befreiung oder eine Aufhebung der LSG-Verordnung. Ein Teil der aktuell als Acker genutzten LSG-Fläche dient im Übrigen als Kompensationsfläche für Eingriffe im Bereich des benachbarten BP. Nr. 11 'Ferienhausgebiet Wardt-Nord' (0,7 ha).

Das Biotopkataster der LÖBF verzeichnet im Plangebiet dort ein geschütztes Biotop gem. § 62 LG, wo sich ehemals eine Obstwiese befand (BK-4304-109). Obstwiesen sind mittlerweile nur noch außerhalb der Plangebietsgrenzen erhalten.

Aussagen zum Vorkommen streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erarbeitet. Da zunächst keine konkreten Bestandsaufnahmen vorlagen, wurde dieser Fachbeitrag als reine Potentialanalyse angelegt. Im Sommer wurde dann auf eine entsprechende Forderung des Kreises Wesel hin eine eintägige Fledermaus-Untersuchung vorgenommen, um zu überprüfen, ob an den Gebäuden Fledermaus-Quartiere vorkommen (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK 2010). Im Ergebnis ist für das Plangebiet das Vorkommen verschiedener streng geschützter Fledermausarten anzunehmen, wobei jedoch vor allem eine Nutzung als Nahrungsquartier belegt werden konnte. Das Vorkommen von Massenquartieren und Wochenstuben an den Gebäuden ist mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Allerdings können hier ganzjährig Einzelquartiere vorkommen, außerdem stellen die alten Bäume des Gebietes möglicherweise Fledermaushabitate bereit. Darüberhinaus dürften verschiedene planungsrelevante Vogelarten im Gebiet brüten. Für weitere Artengruppen (Amphibien, Reptilien) besitzt das Plangebiet keine besondere Lebensraumbedeutung.

Berücksichtigung im Plan: Die Planung erlaubt es nicht, vorhandene Flächen mit Schutzausweisung zu erhalten (LSG), wiederherzustellen (Obstwiese) oder zu entwickeln (Kompensationsfläche). Es ist daher die Aufhebung des LSG-Status sowie ein externer Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe vorgesehen.

Die Notwendigkeit von Artenschutz-Maßnahmen leitet sich aus dem Vorkommen verschiedener geschützter Tierarten ab, die von der Planung betroffen sein können. So sollen als Ersatz für möglicherweise beanspruchte Fledermaus-Gebäudequartiere mehrere Quartierhilfen ausgebracht werden. Desweiteren erscheint ein Ersatz von Bruthabitaten für höhlenbrütende Vögel notwendig. Details sind Kap. 7.6.5 zu entnehmen.

## **Baumschutz**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Xanten vom 14.07.1994, zuletzt geändert am 25.09.2001, regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Als geschützt gelten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm. Mehrstämmige Exemplare sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 100 cm beträgt und mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Geschützt sind außerdem Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn o.g. Merkmale nicht zutreffen sowie die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen. Nicht unter die Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.

Berücksichtigung im Plan: Im Plangebiet kommen im Bereich der Ahornallee, im Bereich des Landschaftsparkes sowie vereinzelt auch abseits dieser Flächen insgesamt 69 Bäume vor, die durch die Satzung geschützt sind. In den Bebauungsplan werden Erhaltungsfestsetzungen für diese Gehölze aufgenommen.



## 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



**Abb. 1: Luftbild Xanten-Wardt und Abgrenzung des Plangebietes (maßstabslos)**

### 7.2.1 Schutzgut Mensch

#### Bestand

Die Hofanlage wird seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, lediglich Flächen in der Peripherie des Plangebietes werden aktuell noch als Acker bewirtschaftet. Ställe und Scheunen stehen leer, allerdings wurden obere Etagen des Haupthauses zumindest sporadisch noch bis in die jüngere Vergangenheit bewohnt.

Da das Gelände nicht abgezäunt ist, wird es von Anwohnern als direkte Verbindung zwischen den Straßen Am Meerend und Heinrich-Hegmann-Straße regelmäßig gequert bzw. zum Hundeausführen betreten. Eine besondere Freiraumfunktion des Plangebietes kann jedoch nicht abgeleitet werden, da es nicht öffentlich erschlossen ist.

#### Vorbelastungen

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist möglich, da Hinweise auf militärische Einrichtungen des 2. Weltkrieges vorliegen. Eine Auswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat bisher nur teilweise stattgefunden.

Weitere Vorbelastungen sind für das Plangebiet nicht erkennbar.



## Auswirkungen der Planung

Mehrbelastung des Verkehrswegenetzes: Die durch die Planung induzierte verkehrliche Mehrbelastung kann nach einem Verkehrsgutachten von der Straße Am Meerend problemlos aufgenommen werden (Verkehrstechnisches Gutachten zum Hotel Gut Hitzfeld in Xanten, INGENIEURBÜRO GIETEMANN, Stand Januar 2010). Die Stadt beabsichtigt, entlang dieser Straße Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung als Beitrag zu höherer Verkehrssicherheit auszuweisen.

Zusätzliche Lärmemissionen durch Verkehr und andere Nutzungen der Hotelanlage: Anlieger- und Anlieferverkehr, Nutzung von Tennisplätzen und Kinderspielplatz, Außengastronomie sowie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung lassen zusätzliche Lärmemissionen erwarten. Im Rahmen der Bauleitplanung kann zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Lärmbelastung eines Vorhabens die TA-Lärm herangezogen werden. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung ist die Umgebung des Plangebietes dabei im Südwesten - entlang der Heinrich-Hegmann-Straße - als Dorfgebiet und Mischgebiet (MI) bzw. an den Wohnhäusern der Hofschaften sowie im Bereich der Ferienhaussiedlung Xantenamera als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen. Für derartige Gebiete gelten nach TA-Lärm folgende Immissionsrichtwerte: MI - tags 60 dB(A)/nachts 45 dB(A); WA - tags 55 dB(A)/nachts 40 dB(A).

Nach dem Schalltechnischen Gutachten zum Vorhaben (ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Stand 22.10.2010) ist eine Überschreitung der genannten Immissionsrichtwerte nur nachts und nur im Bereich Xantenamera möglich. Bei Einbeziehung oberer Vertrauensbereiche überschreiten die Beurteilungspegel hier die Richtwerte der TA-Lärm geringfügig (maximaler Beurteilungspegel 42,4 dB(A) bei einem Richtwert von 40 dB(A)). Desweiteren kann es hier durch kurzzeitige Geräuschspitzen zu einer Überschreitung der relevanten Richtwerte kommen (maximaler Schalldruckpegel 67,4 dB(A) bei einem Richtwert von 40 dB(A) und einer zulässigen Überschreitung um 20 dB(A)).

Emissionen des Baubetriebes: Baubedingt zu erwartende Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Luftschadstoffe werden als gering angesehen, da sie zeitlich und räumlich begrenzt sind und im näheren Umfeld keine besonders sensiblen Bereiche angrenzen. Lediglich das Ferienhausgebiet Xantenamera dürfte zeitweise von baubedingten Belästigungen betroffen sein.

Veränderung des Ortsbildes: Für Anwohner der Nachbarschaft bedeutet die Planung mit ihren Neubauten eine Veränderung der vertrauten Umgebung. Allerdings bleiben prägende Gehölze sowie Gebäude erhalten. Außerdem ist entlang der Südgrenze des Plangebietes die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke geplant, die unter anderem der Abpflanzung der geplanten Stellplätze dient.

Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche: Die Planung bedingt den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die damit verbundenen Nachteile für den Bewirtschafter sind durch Flächentausch oder ein geeignetes Entgelt ausgleichbar.

Ggf. Auffinden von Kampfmitteln: Im Bereich der vom Kampfmittelbeseitigungsdienst noch nicht untersuchten Flächen ist das Auffinden von Kampfmitteln möglich. Ein Hinweis auf die damit verbundenen Risiken während der Bauphase sowie mögliche Vorsorge- und Sicherheitsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ggf. Gefährdung durch angrenzende Gehölzbestände: Die im Westen des BP-Gebietes geplanten Appartementsgebäude reichen unmittelbar an außerhalb des Plangebietes gelegene, etwa 12 Meter hohe Gehölzbestände heran (Abstand der Baufenster zu den Gehölzen: 2,5 Meter). Damit können Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht einhergehen (Windwurf).

## **7.2.2 Schutzgut Biotopbestand, Tiere und Pflanzen**

### **Bestand**

Folgende Biotoptypen sind aktuell im Plangebiet anzutreffen (in der Reihenfolge abnehmender Flächengröße, vgl. Tab. 2):

- Maisacker
- brachgefallene Grünflächen (ehemals Rasen) mit großteils altem Baumbestand (Allee, Park)
- brachgefallene Grünflächen (ehemals Rasen oder Grünland) ohne Gehölze
- unbefestigte Verkehrsflächen, teils stark verkrautet (Schotter, Trittrassen)
- historische, überwiegend leerstehende Gebäude (Gutshof und landwirtschaftliche Nebengebäude)
- versiegelte Verkehrsflächen (asphaltiert)

Biotope hoher Wertigkeit sind in Gestalt zahlreicher, überwiegend sehr alter Bäume anzutreffen, welche teils auch Ortsbildprägende Funktion besitzen (Ahornallee). Die nur langfristig mögliche Wiederherstellbarkeit dieser Strukturen stellt das maßgeblich wertgebende Kriterium dar. Außerdem sind die alten Gebäude als wertvolle Sonderbiotope einzustufen, da sie potentiell diversen schützenswerten Tierarten Niststätten und Quartier bieten (z.B. Turmfalke, Schleiereule, verschiedenen Fledermausarten).

Aktuelle Daten zum Plangebiet hinsichtlich seiner faunistischen Ausstattung beschränken sich auf eine einmalige Fledermaus-Erfassung im Juli 2010, bei der verschiedene Arten als Nahrungsgäste angetroffen wurden (Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rohhaut- und Zwergfledermaus). Hinweise auf eine Quartiernutzung ergaben sich bei dieser Erfassung nicht, eine solche ist aber zumindest für die Zwergfledermaus wahrscheinlich und auch hinsichtlich einiger weiterer Arten nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen. Alle Fledermausarten sind streng geschützt und mit Ausnahme der Zwergfledermaus Arten der Rote-Liste.

Desweiteren wurden im Rahmen der Kartierung für das Biotopkataster der LANUV ehemals ornithologische Daten erhoben. Demnach kamen in den Jahren 1990 - 1993 in der näheren Umgebung des Plangebietes *mehrere streng geschützte bzw. landesweit gefährdete* Brutvogelarten vor (Gartenrotschwanz, Schleiereule, Steinkauz, Turmfalke, Turteltaube). Da die für die genannten Arten wertbestimmenden Strukturen noch weitgehend vorhanden sind (alte höhlenreiche Obstwiesen, Gehöfte), ist ein aktuelles Vorkommen möglich. Außerdem erscheint eine Nutzung der Freiflächen als Nahrungsrevier weiterer geschützter Arten wie z. B. Grünspecht und Mäusebussard denkbar.

Der hohe Flächenanteil brachgefallener Grünflächen dürfte zudem für verschiedene Insekten und Kleinsäuger Bedeutung besitzen, Hinweise auf das Vorkommen seltener Arten liegen jedoch nicht vor. Für Libellen und Amphibien ist eine besondere Bedeutung des Plangebietes ebenfalls nicht zu erwarten, da keine Gewässer vorhanden sind. Immerhin ist jedoch eine Nutzung als Sommer- und Winterlebensraum durch verbreitete Amphibienarten wie Erdkröte, Berg- und Teichmolch denkbar.

### **Vorbelastungen**

Teile des wertvollen Obstwiesenkomplexes wurden im Vorfeld der Planung gerodet. Auch ein altes Gebäude wurde im Jahr 2007 bereits abgerissen (Krautfabrik).

## **Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan erweitert das Maß der bisherigen Baurechte und beansprucht dabei Garten-, Acker- und Obstwiesenflächen. Desweiteren bedingt die Planung aufgrund der Beanspruchung der Kompensationsfläche des BP Nr. 11 die Konsequenz, dass vorhandene wertvolle Obstwiesenkomplexe der Umgebung nicht wie geplant erweitert werden können. Vor allem von dem Verlust von Obstwiesenflächen sind möglicherweise verschiedene streng geschützte Brutvogelarten betroffen (z.B. Gartenrotschwanz, Steinkauz). Als Ausgleich sollen im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen artspezifische Nisthilfen angeboten werden, außerdem ist die Neuanlage von Streuobstwiesen geplant.

Vorhandene Bäume im Plangebiet werden zum weitaus überwiegenden Teil als zu erhalten festgesetzt (69 Exemplare), darunter auch verschiedene Höhlenbäume. Lediglich drei Bäume nördlich des Hofgebäudes sind als nicht unbedingt erhaltenswert anzusehen und werden daher möglicherweise gerodet (eine Esskastanie, zwei Rotbuchen: Stammdurchmesser 27 - 30 cm). Bei manchen der als zu erhalten festgesetzten Bäume, so z.B. bei den Alleebäumen, sind Konflikte durch Baustellenverkehr sowie durch nah heranrückende Bebauung/Flächenbefestigung nicht auszuschließen, sollten keine entsprechenden Maßnahmen erarbeitet werden.

Anlagebedingt kommt es zu einem Eingriff in historische Bausubstanz. Dies geht u.U. mit Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten einher, die alte Gebäude als Teilhabitate nutzen (z.B. Fledermäuse, Turmfalke, Schleiereule). Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind hinsichtlich der Brutvögel Bauzeitenregelungen vorgesehen, außerdem sollen spezielle Maßnahmen für die möglicherweise betroffenen Gebäudefledermäuse erfolgen.

Von hellem Licht in der freien Landschaft (z.B. Beleuchtung an Stellplätzen und Gebäuden) werden insbesondere Insekten, aber auch Vögel und Fledermäuse in ihrem natürlichen Verhalten beeinflusst. Für manche Insekten stellen Beleuchtungskörper Fallen dar, die empfindliche Populationen gefährden können. Eine Verringerung dieses Effektes kann erreicht werden, wenn grundsätzlich nur insektenfreundliche Lampentypen verwendet werden.

Schließlich sind baubedingt temporäre Funktionsbeeinträchtigungen von Lebensräumen durch Verlärmung möglich.

Insgesamt tangieren die genannten Auswirkungen möglicherweise verschiedene Verbotstatbestände des Artenschutzes. So gelten z. B. Niststätten europäischer Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen als generell geschützt, wobei sich der Schutz teilweise sogar über das ganze Jahr erstreckt (z.B. alle Fledermausquartiere, alle Baumhöhlen, alle wiederholt genutzten Niststätten wie z.B. Horste von Greifvögeln oder der Elster). Die Erarbeitung der für eine Konfliktvermeidung sowie für einen Funktionserhalt des Plangebietes erforderlichen Maßnahmen erfolgte im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Im Ergebnis ermöglicht die Durchführung verschiedener Maßnahmen eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, weswegen das Ersuchen um eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG nicht notwendig wird.

Die im Westen des BP-Gebietes geplanten Appartementsgebäude reichen unmittelbar an außerhalb des Plangebietes gelegene, etwa 12 Meter hohe Gehölzbestände heran, die ehemals rund um die benachbarten Gewässer und Grünanlagen angepflanzt wurden. Der Abstand der Baufenster zu den Gehölzen beträgt lediglich 2,5 Meter. Damit sind Auswirkungen auf diese Gehölzbiotope möglich (bau- und anlagebedingte Beanspruchung von Waldsaumbiotopen, bau- und betriebsbedingte Störungen).

### **7.2.3 Schutzgut Boden**

#### **Bestand**

An Böden haben sich im Plangebiet aus Auenlehm Braune Auenböden (A3) entwickelt, die schwach vergleitet sein können. Nach der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (2004) handelt es sich dabei aufgrund hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sowie aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe um eine sehr schutzwürdige Ausprägung. Die Versickerungsfähigkeit im Gebiet ist lt. Baugrunduntersuchung als eher gering anzusehen (feinsandiger Schluff mit k-Wert  $3 \times 10^{-8}$  m/sec).

#### **Vorbelastungen**

Im Bereich überbauter Flächen des Plangebietes sind die natürlichen Böden bereits anthropogen überformt. Als weitere vorhandene Belastung ist die ackerbauliche Nutzung anzusehen, da sie mit intensiver Düngung und dem Einsatz von Fungiziden und Herbiziden verbunden ist.

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet lt. Altlastenkataster nicht bekannt.

#### **Auswirkungen der Planung**

Die Festsetzungen des B-Plans erlauben zusätzliche Bodenversiegelungen, die bei Ausnutzung aller planungsrechtlichen Möglichkeiten eine Fläche von mindestens 1,4 ha umfassen. Dies bedeutet an den betroffenen Stellen den vollständigen Verlust der verschiedenen Bodenfunktionen. Während der Bautätigkeit kommt es auch bei sachgerechter Behandlung des Oberbodens außerdem zu mechanischen Überformungen mit nachhaltigen Folgen für seine Struktur, baubedingt sind außerdem Schadstoffeinträge in den Boden möglich. Von den genannten Auswirkungen sind durchweg sehr hochwertige Böden betroffen.

Als positive Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden ist zu bewerten, dass künftig keine Ackernutzung mehr stattfindet.

### **7.2.4 Schutzgut Wasser**

#### **Bestand**

Das Grundwasser steht nach Auskunft des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz bei maximalem Stand in einer Höhe von etwa 17,0 m ü. NN. an, was einem Flurabstand zwischen 1,30 und 2,60 m entspricht. Aktuell liegt der Grundwasserspiegel tiefer: im September 2009 wurde das Grundwasser mit einem Flurabstand von 3,40 bis 4,00 m ermittelt.

Die Grundwasserfließrichtung verlief ursprünglich in nordöstlicher Richtung zum Rhein hin, wird jedoch mittlerweile durch die Abgrabungsgewässer sowie die Wassergewinnungsanlage Xanten-Wardt lokal abgelenkt.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone.

## **Vorbelastungen**

Im Bereich bestehender Bebauung und Verkehrswege sind Einschränkungen der Grundwasserneubildung sowie das Risiko möglicher Schadstoffeinträge gegeben.

Als weitere vorhandene Belastung ist die ackerbauliche Nutzung im Plangebiet anzusehen, da sie mit intensiver Düngung und dem Einsatz von Fungiziden und Herbiziden verbunden ist. Insbesondere das (zeitweise) hochanstehende Grundwasser im Gebiet bedingt die Gefahr der Nährstoff- und Pestizidauswaschung sowie deren potentielle Verfrachtung durch Sickerwasser in den Grundwasserkörper.

## **Auswirkungen der Planung**

Die geplante Bebauung beeinflusst den Grundwasserhaushalt durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie potentiell durch bau- oder nutzungsbedingten Eintrag von Schadstoffen. Um die Versiegelungseffekte zu minimieren, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet vorgesehen. Die Versickerung der Dachflächen ist aufgrund einer eher geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie wegen des hochanstehenden Grundwassers wahrscheinlich nur mittels großflächiger Mulden möglich. Es ist geplant, diese als nachgeschaltete Versickerung einem Teich zuzuordnen, der die Dachwässer aufnimmt und auch der Vorklärung dient. Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soll auf angrenzenden Grünflächen versickert werden. Die Eignung der gewählten Versickerungsanlagen ist dem Kreis Wesel durch Vorlage eines Entwässerungsplans nachzuweisen.

Eine Minderung der Auswirkungen wird außerdem über hydroaktive Befestigung von Nebenanlagen wie Verkehrs-, Wege- und Sportflächen angestrebt.

Die Entsorgung der Schmutzwässer ist über das Kanalsystem des Ferienhausgebietes Xantenamera geplant.

Als positive Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Grundwasser ist zu bewerten, dass künftig keine Ackernutzung im Gebiet mehr erfolgt.

## **7.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

### **Bestand**

Der Raum Xanten gehört der atlantisch-ozeanisch geprägten Klimazone 'Niederrheinisches Tiefland' an, die sich durch relativ niederschlagsreiche Sommer, milde und schneearme Winter sowie einer vorherrschenden Windrichtung Südwest-West auszeichnet. Die mittleren Niederschlagsmengen in den Niederungsbereichen betragen ca. 700 mm pro Jahr.

Mesoklimatisch ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage in aufgelockerter Bebauung von Xanten-Wardt sowie dem großen Anteil an unversiegelten Freiflächen wie (ruderalem) Grünland und Acker dem Gartenstadt-Klimatop zuzuordnen: Es findet eine merkliche nächtliche Abkühlung statt und Regionalwinde werden nur unwesentlich gebremst. Bei der vorherrschenden Windrichtung sind klimabegünstigte Flächen besonders östlich des Plangebietes anzutreffen.

### **Vorbelastungen**

Für das Plangebiet liegen keine gesonderten Luftqualitäts-Messwerte vor. Lediglich entlang der Straße am Meerend sind bei starker Frequentierung gewisse Schadstoffbelastungen möglich. Für die Luftschadstoffe Stickoxide, Ruß, Partikel PM10, Ozon und Benzol sind Grenzwertüberschreitungen der 22. BImSchV jedoch nicht anzunehmen.

### **Auswirkungen der Planung**

Das Lokalklima wird durch die zusätzliche Bebauung städtisch überprägt, wobei relevante Auswirkungen wegen des verbleibenden Grünflächenanteils und der Nachbarschaft zu größeren Gewässern jedoch nicht zu erwarten sind.

Baubedingt sind temporäre Schadstoffemissionen möglich. Außerdem ist eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch den Anliegerverkehr zu erwarten, sie wird jedoch als geringfügig eingestuft.

Die Erfüllung der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes wird im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen.

### **7.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Bestand**

Die Hofanlage des Gutes Hitzfeld incl. angrenzendem Park steht unter Denkmalschutz, da sie im Niederrheinischen als eines der herausragenden Beispiele eines Gutshofes im Stil des Historismus gilt. Ansonsten sind für das Plangebiet keine Boden-, Kultur- oder Baudenkmäler bekannt.

#### **Vorbelastungen**

Ein altes Gebäude der Hofanlage wurde im Jahr 2007 bereits abgerissen (Krautfabrik). Ansonsten sind für das Plangebiet keine Vorbelastungen erkennbar.

#### **Auswirkungen der Planung**

Die Planung findet unter Beteiligung der Denkmalschutzbehörde statt, um einen adäquaten Umgang mit dem Denkmalschutz zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist bei Baumaßnahmen die Beeinträchtigung von Bodendenkmälern möglich. Bezüglich potentieller Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.2.7 Schutzgut Ortsbild**

#### **Bestand**

Mit dem historischen Gebäudebestand, dem alten Park sowie der repräsentativen Ahornallee stellt das Gelände der Hofanlage eine Besonderheit dar. Auch die Einbettung in dörflich geprägte traditionelle Strukturen (Obstwiesen, Gehöfte) trägt zur Qualität des Ortsbildes bei.

#### **Vorbelastungen**

Hofanlage und Umgebung werden in ihrer besonderen Qualität als Elemente der historischen Niederrheinlandschaft durch das dicht heranrückende Ferienhausgebiet Xantenamera beeinträchtigt.

#### **Auswirkungen der Planung**

Im Plangebiet ist im Bereich heutiger Grünflächen zusätzliche Bebauung sowie die Anlage von Stellplatzanlagen und Sportanlagen (Tennisplätzen) vorgesehen, was den Charakter der Fläche deutlich verändern wird. Allerdings sind Hochbauten vor allem westlich des Gebäudekomplexes geplant (nur hier erfolgt eine Festsetzung von zusätzlichen Baufenstern), was von der östlich gelegenen Straße Am Meerend aus kaum sichtbar sein wird. Auch wird über Begrenzung der Gebäudehöhen eine Unterordnung an die historischen Gebäude erzielt. Gleichzeitig bleibt der ortsbildprägende Gehölzbestand erhalten.

Nach Süden hin erfolgt eine Abpflanzung des Plangebietes, was einen gestalteten Übergang zu den dort gelegenen Obstwiesen schafft.

### **7.2.8 Wechselwirkungen**

#### **Bestand**

Im Plangebiet sind vor allem die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden/Wasser, Vegetation/Klima sowie Mensch/Ortsbild von Bedeutung.

#### **Auswirkungen der Planung**

Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens, so auch der Speicherfunktion für Niederschlagswasser. Hinsichtlich der Wechselwirkungen Vegetation/Klima sowie Mensch/Ortsbild sind aufgrund des Verbleibs erholungs- und klimabedeutsamer Grünflächen im direkten Umfeld keine relevanten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes BP Nr. 19 weiterhin Geltung besäßen. Damit blieben die bestehenden Freiflächen unüberbaubar und eine Erweiterung des Gebäudebestandes des Hitzfeldhofes wäre nicht möglich. Die im Plangebiet liegende Kompensationsfläche zum BP Nr. 11 könnte den Zielsetzungen entsprechend entwickelt werden (Obstwiese) und der LSG-Status im Westen des Gebietes bliebe erhalten. Aufgrund des Leerstandes der Gebäude wäre ein unbeschädigter Erhalt auch infolge von Vandalismus nicht lange zu erwarten.

### **7.4 Sonstige umweltrelevante Anforderungen**

#### **7.4.1 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Nutzung moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen von Lichtemissionen auf Tiere werden für die Straßen- und Wegebeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (NAV-, NA-Lampen) empfohlen. Diese besitzen im Übrigen auch hinsichtlich ihres Energieverbrauches Vorteile.

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Die Entsorgung des Abwassers ist über das Kanalsystem der benachbarten Ferienhaussiedlung Xantenamera (BP Nr. 11) geplant. Dachwässer werden voraussichtlich im Plangebiet versickert. Die Abfallentsorgung erfolgt sachgerecht durch die von der Stadt Xanten beauftragten Abfallentsorgungsbetriebe.

#### **7.4.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG vom 7. August 2008) wird hingewiesen. Das Gesetz fordert von dem Eigentümer von Neubauten eine anteilige

Nutzung erneuerbarer Energien. Die Einhaltung von Wärmedämmstandards gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

#### **7.4.3 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

*(Inhalte werden hinreichend in Kap. 7.1.4 dargestellt)*

#### **7.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die Umsetzung der Planung ist mit einem Anstieg der verkehrsbedingten Emission von Luftschadstoffen verbunden, dem Planungsziel einer bestmöglichen Luftqualität wird somit nicht unmittelbar entsprochen.

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke ist eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV jedoch nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit bezüglich der Vorgaben der Europäischen Luftqualitätsrahmenrichtlinie wird daher nicht ausgegangen.

#### **7.4.5 Bodenschutzklausel**

Der Bodenschutzklausel wird mit dem beabsichtigten Vorhaben entsprochen, da durch die geplante Bebauung Flächen in Anspruch genommen werden, die im planungsrechtlichen Innenbereich liegen. Desweiteren erfolgt durch die Planung die Wiederaufnahme der Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage. Weitere Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich sind somit nicht erforderlich (Vorrang der Innenverdichtung).

#### **7.4.6 Umwidmungssperrklausel**

Nach der Umwidmungssperrklausel dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden.

Die Planungsziele des Vorhabens widersprechen der Umwidmungssperrklausel, da (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wohnbereiche überplant werden. Eine Rechtfertigung der Umwidmung für die vorliegende Planung kann jedoch aus übergeordneten Entwicklungszielen abgeleitet werden, die eine 'Stärkung des Freizeitentrums Wardt als Schwerpunkt für die hochwertigen Aktiverholung' vorsehen (STADT- UND DORFENTWICKLUNGSKONZEPT XANTEN 2003: S. 41).

### **7.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

#### **7.5.1 Methode**

Wird für ein Vorhaben im Innenbereich ein Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt oder geändert, unterliegt es der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB abzuarbeiten ist. Eingriffe sind dabei definitionsgemäß nur dort zu verzeichnen, wo die geplante Bebauung in relevantem Maße über bereits bestehendes Planungsrecht hinausgeht.



Das bestehende Planungsrecht wird im vorliegenden Fall durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 begründet. Dieser setzt das gesamte Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft fest. Da die aktuelle Planung vollflächig den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes widerspricht, wird bei der Eingriffsbilanzierung der gesamte Planbereich als eingriffsrelevant behandelt.

Die rechnerische Bilanzierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe erfolgt nach Vorgabe der zuständigen Landschaftsbehörde nach der Methode 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' (LANUV 2008).

### **7.5.2 Kompensationsberechnung**

Bei der Bewertung des Bestandes wird der Zustand des Plangebietes im Jahre 2007 zugrunde gelegt. In diesem Jahr erfolgte der Eigentümerwechsel und es wurden als Vorbereitung der vorliegenden Planung bereits verschiedene Eingriffe getätigt (Gebäudeabriss, Gehölzrodung). Anhand von alten Luftbildern kann der damalige Zustand des Plangebietes nachvollzogen werden. Als Besonderheit ist bei der Bestandsbewertung außerdem zu berücksichtigen, dass im Plangebiet eine Kompensationsfläche des benachbarten BP Nr. 11 "Ferienhausgebiet Wardt-'Nord' liegt (0,7 ha geplante Obstwiese).

Die Bewertung des Bestandes basiert weiterhin auf folgenden Annahmen (vgl. Tab. 2 'A: Ausgangszustand des Plangebietes'):

- Überbaute Flächen werden als teilversiegelt bewertet, da eine Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet erfolgt (Code 1.2: Wert 0,5). Dabei wird die mittlerweile abgerissene 'Krautfabrik' mit berücksichtigt.
- Die Straßenflächen im Westen des Plangebietes sind zwar versiegelt (Asphaltdecke), es erfolgt jedoch eine Entwässerung über die Schulter (Code 1.2: Wert 0,5). Die übrigen befestigten Flächen (Zufahrt von der Straße Am Meerend, Hof) sind mit Schotterbelag versehen (Code 1.3: Wert 1).
- Die Gehölze des Plangebietes (Parkanlage, Allee, verschiedene Einzelgehölze) sind überwiegend sehr hohen Alters. Ihr Grundwert wird entsprechend der methodischen Vorgabe daher über einen Korrekturfaktor aufgewertet (Code 7.4: Wert 8).
- Maisacker gilt als sehr intensive Form der landwirtschaftliche Nutzung, Ackerwildkrautfluren fehlen weitgehend (Code 3.1: Wert 2).
- Bei den mittlerweile gerodeten Obstgehölzen handelte es sich nach Beschreibung des Biotopkatasters um alte höhlenreiche Bestände (Code 3.9: Wert 7).
- Die Planung für die externe Kompensationsfläche des BP Nr. 11 wurde noch nicht umgesetzt, die Fläche wird aktuell als Maisacker genutzt. In die Bewertung geht die Fläche als Obstwiese mit einem Alter von 30 Jahren ein (Code 3.8: Wert 6).
- Die Freiflächen im direkten Umfeld des Hitzfeldhofes ohne Gehölzbestand sind mittlerweile brachgefallen, wurden damals aber noch intensiv gepflegt (Code 4.3: Wert 2).

Für die Biotoptypen des Plangebietes nach Umsetzung der Planung und entsprechender Entwicklungszeit werden folgende Annahmen gemacht (vgl. Tab. 2 'B: Zustand des Raumes nach Planung'):

- Da im Plangebiet eine Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen ist, werden überbaute Flächen als teilversiegelt bewertet (Code 1.2: Wert 0,5).
- Gemäß einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wird angenommen, dass die 200 geplanten Stellplätze mit 40 Bäumen begrünt werden (Code 7.4: Wert 5).
- Für Nebenanlagen wird im Bebauungsplan eine hydroaktive Befestigung festgesetzt (Code 1.3: Wert 1).
- Bei den alten Gehölzen des Parkes und der Allee sowie bei vereinzelt Bäumen nördlich des Gutshofes wird von einem unbeeinträchtigter Erhalt ausgegangen (Code 7.4: Wert 8).

- Für die verbleibenden Grünflächen des Sondergebietes sowie die nicht baumbestandenen Flächen des Parkes wird eine Pflege/Nutzung als Intensivrasen angenommen (Code 4.5: Wert 2).
- Als Kompensationsmaßnahmen werden im Plangebiet ein Teich (Code 9.3: Wert 6) sowie eine Obstwiese angelegt (Code 3.8: Wert 6).
- Auf dem Pflanzgebotstreifen entlang der Südgrenze wird vollflächig eine Baum-Strauchhecke entwickelt (Code 7.2: Wert 5).
- Für übrige Grünflächen des Plangebietes werden Festsetzungen zu einer hochwertigen Gestaltung getroffen (Verwendung heimischer Gehölzarten, Anteil extensiv gepflegter Grünflächen). Es erfolgt daher eine Aufwertung des Grundwertes über einen Korrekturfaktor (Code 4.5: Wert 3).

Die Kompensationsberechnung ergibt für die Planung ein Kompensationsdefizit von 20.447 Wertpunkten (vgl. Tab. 2 'C: Bilanz für das Plangebiet'). Für einen vollständigen Ausgleich ist als externe Maßnahme unweit des Plangebietes die Aufwertung einer Grünlandfläche durch die Anpflanzung von Obstgehölzen geplant (vgl. Tab. 2 'D: Externer Ausgleich').

Tab. 2: Kompensationsberechnung

**A: Ausgangszustand des Plangebietes: Hitzfeldhof 2007**

1 Biototyp	2 Code	3 Bewertungs- einheit	4 Fläche		6 Grund- wert	7 KF	8 Wert korr. Sp.6 x Sp.7	9 Flächenwert Sp.4 x Sp.8
			gesamt (qm)	anteilig				
versiegelte Flächen								
- Gebäude, Versickerung im Gebiet	VF0	1.2	2.022	4%	0,5	1	0,5	1.011
- Straße, versiegelt, Versickerung über die Schulter	VF0	1.2	213	0%	0,5	1	0,5	107
- unbefestigte Wege, Hof (ohne Baumbestand)	VF1	1.3	1.228	2%	1	1	1	1.228
Gehölzflächen								
- Gehölze der Hofstelle	BF90 ta-11	7.4	4.832	10%	5	1,6	8,0	38.656
- Gehölze der Allee	BH90 ta-11	7.4	5.012	10%	5	1,6	8,0	40.096
Flächen für die Landwirtschaft								
- Maisacker	HA0 aci	3.1	19.074	38%	2	1	2	38.148
- Obstwiese, mittlerweile gerodet	HK2 ta15b	3.9	4.958	10%	7	1	7	34.706
- Obstwiese, geplant (Kompensationsfläche BP Nr. 11)	HK2 ta15b	3.8	7.309	14,6%	6	1	6	43.854
übrige Grünflächen								
- Rasenflächen der Hofstelle (ohne Gehölzbestand)	HJ ka4	4.3	5.528	11%	2	1	2	11.056
<b>Summen A</b>			<b>50.176</b>	<b>100%</b>				<b>208.862</b>

**B: Zustand des Raumes nach Planung**

2 Biototyp	2 Code	3 Bewertungs- einheit	4 Fläche		6 Grund- wert	7 KF	8 Wert korr. Sp.4 x Sp.7	9 Flächenwert Sp.4 x Sp.8
			gesamt (qm)	anteilig				
Sondergebiet SO								
- Baufenster, vollversiegelt, Versickerung im Gebiet	VF0	1.2	7.280	15%	0,5	1	0,5	3.640
- teilversiegelte Flächen mit Baumbestand: Neupflanzung von 40 Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen (Annahme, vgl. textl. Festsetzung)	BF90 ta-1-2	7.4	1.000	2%	5	1	5	5.000
- übrige teilversiegelte Flächen: Stellplätze/Zufahrten/ Wege, hydroaktiv befestigt, ohne Baumbestand (Umfang aus der GRZ ermittelt)	VF1	1.3	3.564	7%	1	1	1	3.564
- Baumbestand (Nr. 9/10/16), Erhalt gem. §9(1)25b BauGB	BF90 ta-11	7.4	340	1%	5	1,6	8,0	2.720
- übrige Flächen SO, unversiegelt: Rasen, Rabatten (Umfang aus der GRZ ermittelt)	HM ka4, mc1	4.5	2.621	5%	2	1	2	5.242
Private Grünfläche, Kompensationsfläche gem. §9(1)20 BauGB								
- Teich, bedingt naturnah	FF wf3	9.3	2.300	5%	6	1	6	13.800
- Obstwiese, Neuanlage	HK2 ta15b	3.8	4.653	9%	6	1	6	27.918
Private Grünfläche, festgesetzt gem. §9(1)25 BauGB								
- Baumbestand Park (Nr. 11-15/18-28), Erhalt	BF90 ta-11	7.4	3.132	6%	5	1,6	8,0	25.056
- Grünfläche Park ohne Baumbestand (Rasen), Erhalt	HM mc1	4.5	2.293	5%	2	1	2	4.586
- Baumbestand Allee (Nr. 29-73), Erhalt	BH90 ta-11	7.4	5.012	10%	5	1,6	8,0	40.096
- Pflanzstreifen/Hecke, Neuanlage	BD3 100 ta1-2	7.2	1.325	3%	5	1	5	6.625
Sonstige private Grünfläche								
- Sportanlagen, hydroaktiv befestigt	VF1	1.3	2.100	4%	1	1	1	2.100
- übrige teilversiegelte Flächen: Wege, hydroaktiv befestigt, ohne Baumbestand	VF1	1.3	1.200	2%	1	1	1	1.200
- Baumbestand (Nr. 1-8/17), Erhalt gem. §9(1)25b BauGB	BF90 ta-11	7.4	1.360	3%	5	1,6	8,0	10.880
- Grünanlage: (Extensiv)Rasen, Rabatten, Gehölze mit Anteil standorthemischer Arten	HM	4.5	11.996	24%	2	1,5	3,0	35.988
<b>Summen B</b>			<b>50.176</b>	<b>100%</b>				<b>188.415</b>

**C: Bilanz für das Plangebiet**

Differenz der Gesamtflächenwerte in WE (negative Bilanz kennzeichnet Kompensationsdefizit)	<b>-20.447</b>
Wert des betroffenen Gebietes nach Eingriff (Gesamtflächenwert Eingangszustand = 100 %)	<b>90%</b>
Kompensationsdefizit in qm (bei einer Aufwertung um 4 Werteinheiten pro qm)	<b>-5.112</b>

**D: Externer Ausgleich**

Maßnahme: Aufwertung einer externen Grünlandfläche (Flur 1, Pz 291)								
- Bestand: Grünland, mäßig artenreich	EA/EB, xd2	3.4	10.224		4	1	4	40.896
- Planung: Streuobstwiese/-weide, alt und gepflegt	HK2/HK3, ta15b	3.9+	10.224		6	1	6	61.344
<b>Aufwertung der externen Fläche in WE</b>								<b>+20.448</b>
<b>anrechenbare Kompensation in qm</b> (bei einer Aufwertung um 4 Werteinheiten pro qm)								<b>+5.112</b>
<b>Kompensationsbedarf BP Nr. 161 W 'Hitzfeldhof' in qm</b> (bei einer Aufwertung um 4 Werteinheiten pro qm)								<b>-5.112</b>
<b>verbleibendes Kompensationsdefizit BP Nr. 161 W 'Hitzfeldhof' in qm</b> (bei einer Aufwertung um 4 Werteinheiten pro qm)								<b>0</b>

## **7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nicht der Abwägung unterliegen lediglich die Maßnahmen, die für eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG notwendig sind (vgl. Kap. 7.2.2).

Die Maßnahmen werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Text und Karte dargestellt (PLANUNGSBÜRO SELZNER, in Bearb.).

### **7.6.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Die Vermeidung entstehender Umweltauswirkungen lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Dabei ist zu prüfen, ob an einem anderen Standort bei vergleichbaren Maßnahmen geringere Auswirkungen zu erwarten wären.

Standortalternativen gibt es im vorliegenden Fall jedoch nicht, da an Ort und Stelle die Notwendigkeit gegeben ist, die brachliegende Hofstelle wieder in eine Nutzung einzubinden.

Eine weitere Möglichkeit der Vermeidung sind Konzept-Alternativen. Die aktuelle Planung besticht jedoch im Vergleich mit bisherigen Konzepten durch einen behutsamen Umgang mit der historischen Bausubstanz und sieht zudem einen nahezu vollständigen Erhalt des schützenswerten Baubestandes vor. Mit ihr sind daher vergleichsweise geringe zusätzliche Eingriffe verbunden, die Erarbeitung von Konzeptalternativen erscheint daher aktuell nicht notwendig.

Eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten (z.B. Beeinträchtigung von Vogel-Niststätten oder von Fledermausquartieren) kann voraussichtlich durch eine geeignete Bauzeitenregelung sowie durch eine vorgezogene Maßnahme für gebäudebewohnende Fledermausarten erfolgen.

### **7.6.2 Minderungs- und Schutzmaßnahmen**

#### **Schutzgut Mensch**

- Zum Schutz der Ferienhaussiedlung Xantenamera vor Verkehrslärm im Bereich der Hauptzufahrt und der Stellplätze (besonders Stellplatz P3) wird entlang der Hauptzufahrt und am Stellplatz P3 eine Lärmschutzwand errichtet.
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung entlang der Straße Am Meerend durch die Stadt Xanten als Beitrag zu höherer Verkehrssicherheit.
- Abpflanzung der Neubauten durch eine Baum-Strauchhecke entlang der Südgrenze des Plangebietes.
- Adäquater Umgang mit dem Gefahrenpotential durch Kampfmittel.
- ggf. Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Übergangsbereich Appartementsgebäude/ westlich angrenzende Gehölzflächen.

#### **Schutzgut Biotop/Fauna**

- Eine Einschränkung maximal zu versiegelnder Fläche erfolgt für den Bereich des Sondergebietes über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,8). Die nicht überbaubare Fläche ist als Grünfläche mit Gehölzbestand zu erhalten bzw. anzulegen.
- Im Bereich privater Grünfläche ist die Anlage versiegelter Flächen nur in untergeordnetem Maße statthaft.

- Zum Schutz von Gehölzen während der Bauarbeiten sind grundsätzlich die DIN 18920 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' (2002) zu beachten sowie die Empfehlungen gemäß der RAS-LP-4 'Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen' (1999) einzuhalten.
- Hinsichtlich einer Nutzung der Allee als Zufahrt für Baufahrzeuge sollte geprüft werden, ob nicht eine Baustraße außerhalb der Allee, etwa im Bereich der nördlich angrenzenden Grünlandfläche, eingerichtet werden kann.
- Bei der Befestigung von Flächen und der Errichtung von Hochbauten in der Nähe zu erhaltender Gehölze sind konfliktarme Detaillösungen zu erarbeiten.
- Gehölzrodungen sind zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten generell im Winterhalbjahr durchzuführen. Vor Rodung sind die Gehölze auf das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten hin zu überprüfen.
- Auch das Abschieben von Oberboden ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um den Verlust von Gelegen und die erhebliche Störung von Tieren zu vermeiden.
- Der Umbau von Gebäuden hat unter Berücksichtigung möglicherweise betroffener planungsrelevanter Brutvogelarten zu erfolgen (Schleiereule, Turmfalke).
- Bei Gestaltung der Grünflächen sind auch standortheimische Gehölzarten zu verwenden, außerdem ist ein Teil der Grünflächen lediglich extensiv zu pflegen.
- Zur Minimierung der negativen Auswirkungen von Lichtemissionen auf Tiere werden für die Straßen- und Wegebeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (NAV-, NA-Lampen) verwendet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf unmittelbar benachbart gelegene Waldflächen sind walddnahe Bereiche vom Baubetrieb soweit möglich auszunehmen.

### **Schutzgut Boden**

- Eine Einschränkung maximal zu versiegelnder Fläche erfolgt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie über die Festsetzung, dass versiegelte Flächen im Bereich privaten Grüns (Wegeflächen, Sportanlagen) nur in untergeordnetem Maße statthaft sind.
- Fachgerechter Umgang mit Oberboden während der Bauarbeiten erfolgt gemäß DIN 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Bodenarbeiten' (2002). Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Flächeninanspruchnahme im Bereich der Baustelleneinrichtungen und Zufahrten auch außerhalb des BP-Gebietes ist möglichst weit einzuschränken. Ein Hinweis auf den Umgang mit Oberboden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Einem baubedingten Eintrag bodengefährdender Stoffe ist durch entsprechende Umsicht vorzubeugen.

### **Schutzgut Wasser**

- Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Grundwassers besonders auch im Bereich von Baugruben.
- Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Hydroaktive Befestigung aller Verkehrs-, Wege- und Sportflächen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

- Die Beachtung der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes wird vom Bauherren im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- Behutsame Beplanung der unter Denkmalschutz stehenden Hofanlage unter Beteiligung der Denkmalbehörde.
- Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Schutzgut Ortsbild**

- Planung von Neubauten auf der abgewandten (westlichen) Seite der Hofschaff
- Abpflanzung durch eine Baum-Strauchhecke entlang der Südgrenze des Plangebietes.
- Erhalt ortsbildprägender Gehölzstrukturen (Ahornallee, Park, weitere Einzelgehölze).

### **7.6.3 Maßnahmen der Grünordnung im Plangebiet (mit Kompensationswirkung)**

#### **Erhalt der Parkanlage**

Die Parkanlage westlich des Gutshofes ist aufgrund ihres alten und artenreichen Baumbestandes sowie aufgrund der Ensemblewirkung im Zusammenspiel mit dem historischen Gebäudebestand als wertvoll und selten einzustufen. Dem wird über eine flächenhafte Erhaltungsfestsetzung Rechnung getragen (0,45 ha).

#### **Erhalt der Allee als ortsbildwirksamer Gehölzstruktur**

Die Allee östlich des Gutshofes mit ihrem etwa 75 Jahre alten Ahornbestand ist ebenfalls als unbedingt erhaltungswürdig einzustufen. Die Baumstandorte werden im Bebauungsplan von zwei mit einer Erhaltungsfestsetzung belegten Schutzstreifen eingefasst (0,31 ha). Mittels welcher Maßnahmen der unbeeinträchtigte Erhalt der Bäume mit der geplanten Nutzung als Hauptzufahrt und der damit notwendigen Befestigung (hydroaktive Pflasterung) in Einklang zu bringen ist, ist noch im Detail abzustimmen.

#### **Erhalt von Einzelgehölzen**

Sämtliche älteren Bäume des Plangebietes werden mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Großteils stocken diese Bäume im Bereich von zum Erhalt ausgewiesenen Grünflächen (Park, Allee), teilweise liegen die Standorte dieser Gehölze jedoch auch im Bereich von Sondergebietsflächen und teilweise im Bereich privater Grünflächen in unmittelbarer Nähe zu Baufenstern des Sondergebietes. Die Vereinbarkeit ihres Erhaltes mit konkurrierenden Nutzungen (Oberflächenbefestigung für Wege und Feuerwehr, Hochbauten in unmittelbarer Nähe) ist planerisch noch im Detail auszuarbeiten.

#### **Heckenpflanzung entlang südlicher Plangebietsgrenze**

Zur landschaftsgerechten Einbindung der Planung wird an der Südgrenze des Plangebietes eine teils 7 m, teils 3 m breite Pflanzgebietsfläche festgesetzt (0,14 ha). Sie wird durch eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen zu einer Baum-Strauchhecke entwickelt.

#### **Stellplatzbegrünung**

Im Plangebiet ist die Anlage von etwa 200 Stellplätzen vorgesehen. Diese sollen mit 40 Baumpflanzungen begrünt werden, eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Gestaltung der übrigen privaten Grünflächen**

Zur Minderung der Eingriffsfolgen durch Versiegelung sind die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Um das Lebensraumpotential der Flächen für Flora und Fauna zu optimieren, ist mindestens die Hälfte der geplanten Gehölzflächen aus heimischen Gehölzarten zu bilden. Außerdem ist mindestens die Hälfte der geplanten Rasenflächen als Extensivrasen anzulegen und zu pflegen.

### **7.6.4 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet**

#### **Teich**

Als Kompensationsmaßnahme ist im Plangebiet die Anlage eines Teiches vorgesehen (0,23 ha). Dieser soll neben Funktionen für die Natur auch solche für die Naherholung der Hotel- bzw. Apartmentgäste sowie für die Entsorgung von Dachflächenwasser übernehmen. Das Wasser wird über einen Überlauf begrünten Versickerungsmulden zugeführt. Der gesamte nach § 9(1)20 BauGB festgesetzte Bereich umfasst eine Fläche von 0,24 ha.

#### **Streuobstwiese**

Als Ersatz für gerodete Obstgehölze wird im Plangebiet eine Streuobstwiese angelegt (0,47 ha).

### **7.6.5 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Für einen vollständigen Ausgleich ist als externe Maßnahme unweit des Plangebietes die Aufwertung einer Grünlandfläche durch die Anpflanzung von Obstgehölzen geplant (Flur 1. Pz 291: 1,0 ha). Die Maßnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde Wesel abgestimmt und wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **7.6.6 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte tragen neben verschiedenen Minderungsmaßnahmen, Maßnahmen der Grünordnung sowie Kompensationsmaßnahmen noch folgende Maßnahmen bei:

- Anbringen von mindestens 10 Fledermaus-Quartierhilfen im Plangebiet als vorgezogene Maßnahme
- Anbringen von 4 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz im Bereich von Obstwiesen südlich des Plangebietes
- Anbringen von 2 Nisthilfen für den Steinkauz im Bereich von Obstwiesen südlich des Plangebietes

## **7.7 Alternativenprüfung**

Standortalternativen gibt es für die Planung nicht, da an Ort und Stelle die Notwendigkeit gegeben ist, die brachliegende Hofstelle wieder in eine Nutzung einzubinden.

Planalternativen wurden in den vergangenen Jahren verschiedene diskutiert. Zum Beispiel wurde im März 2006 bereits ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. 161 W gefasst, der damals jedoch noch die Realisierung eines Tagungshotels und Neubauten besonders auch im östlich gelegenen Teil des Plangebietes vorsah. Für die aktuelle Planung wurde im Jahr 2009 dieser Aufstellungsbeschluss für einen geänderten Geltungsbereich wieder aufgegriffen. Neubauten sind nun vor allem im westlich gelegenen Teil des Gebietes geplant. Damit ist in höherem Maße als vorher eine Beibehaltung der ortsbildprägenden Strukturen des Gutshofes verbunden.

## **7.8 Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei Erstellung des Umweltberichtes.

## **7.9 Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes zu überwachen wären, sind aktuell jedoch nicht abzusehen.

Überwachungsmaßnahmen erfolgen über die Kontrolle der ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung und werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geregelt (z.B. Festlegung der Betriebszeiten, Schallschutzmaßnahmen). Desweiteren sind Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen in ihrer Ausführung von geeigneten Fachleuten zu überprüfen.

Grundsätzlich haben die zuständigen Behörden im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht die Stadt Xanten zu unterrichten, sofern sie im Zusammenhang mit der Planung Erkenntnisse über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erlangen (§ 4 Abs. 3 BauGB).

## **7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Xanten beabsichtigt die Ansiedlung eines Hotelbetriebes auf dem Gelände des Hitzfeldhofes in Xanten-Wardt. Nach Auskiesung großer Teile der früheren landwirtschaftlichen Flächen des Gutshofes in den 70er und 80er Jahren und Anlage der Xantener Seenlandschaft 'Nord- und Südsee' als Rekultivierungsmaßnahme stellt sich seit längerem die Frage nach einer angemessenen Nachnutzung der denkmalgeschützten Hofanlage. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll zur langfristigen Standortsicherung nun ein Handlungsrahmen für zusätzliche bauliche Erweiterungen geschaffen werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wird z.Zt. der Bebauungsplan Nr. 161 W 'Hitzfeldhof' aufgestellt.

Das Plangebiet liegt in Randlage der Ortschaft in unmittelbarer Nähe der Xantener Nordsee und gehörte bislang baurechtlich dem Innenbereich an. Es liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP Nr. 19 und umfasst eine Fläche von etwa 5,0 ha.

Der vorliegende Umweltbericht dient der sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials zu dieser Planung. Standortalternativen gibt es angesichts der standortbezogenen Zielsetzungen nicht.



In Tab. 3 werden die Auswirkungen der Planung sowie mögliche Maßnahmen schutzgutbezogen gegenübergestellt sowie eine Bewertung der verbleibenden Beeinträchtigungen abgeleitet (dreistufige Bewertung: - = Beeinträchtigungen nicht relevant, + = B. geringfügig, ++ = B. relevant).

Tab. 3: Auswirkungen der Planung, Maßnahmen und verbleibende Beeinträchtigungen

Auswirkungen der Planung	Bewertung / Maßnahmen	verbl. Beeintr.
<b>Schutzgut Mensch</b>		
Mehrbelastung des Verkehrswegenetzes	Die Mehrbelastung kann nach einem Verkehrsgutachten von den umliegenden Straßen problemlos aufgenommen werden.	-
Zusätzliche Lärmemissionen durch Gäste- und Anlieferverkehr	Die zu erwartenden Lärmemissionen überschreiten im Bereich der Ferienhaussiedlung Xantenamera zeitweise die wohngebietsverträglichen Werte der TA-Lärm. Durch Bau einer Lärmschutzwand kann dieser Konflikt jedoch hinreichend gemindert werden.	-
Baubedingte Lärmemissionen	Baubedingte Lärmbelastungen sind vorübergehend im Bereich der Ferienhaussiedlung Xantenamera zu erwarten.	+
Betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen	Bei der Planung handelt es sich um eine per se ruhebedürftige Nutzung. Betriebsbedingte Emissionen sind als gering einzustufen, wie auch das Schalltechnische Gutachten zum Vorhaben zeigt.	-
Veränderung des Ortsbildes	Für Anwohner bedeutet die Planung mit ihren Neubauten eine Veränderung der vertrauten Umgebung. Allerdings bleiben prägende Gehölze sowie Gebäude erhalten.	-
Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen	Nachteile für den Bewirtschafter werden durch Flächentausch oder ein geeignetes Entgelt ausgeglichen.	-
Ggf. Auffinden von Kampfmitteln während der Bauphase	Ein Hinweis auf die damit verbundenen Risiken sowie auf mögliche Vorsorge- und Sicherheitsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	-
Errichtung von Gebäuden in unmittelbarer Nähe von angrenzendem Wald	Eine Vergrößerung des Sicherheitsabstandes durch Verkleinerung der Baufenster ist nicht möglich. Somit sind Sicherheitsrisiken wie auch eine Erschwerung der forstwirtschaftlichen Nutzung nicht auszuschließen.	+
<b>Schutzgut Biotopbestand, Tiere , Pflanzen</b>		
Überplanung alter, höhlenreicher Obstwiesenflächen	Rodung ist bereits erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Anbieten von Nisthilfen für Gartenrotschwanz und Steinkauz, Neuanlage von Streuobstwiesen)	++
Überplanung sonstiger wertvoller Gehölzbestände	Erhalt sämtlicher alter Einzelgehölze durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Erarbeitung von Minderungsmaßnahmen hinsichtlich bau- und anlagebedingter Beeinträchtigungen ist noch notwendig. Rodung jüngerer Gehölze hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.	-
Überplanung einer Kompensationsfläche eines angrenzenden Baugebietes (Xantenamera)	Externer Ausgleich erforderlich. Bei Neuanlage einer Obstwiese im Nahbereich des Eingriffes keine Auswirkungen absehbar.	-

Ggf. artenschutzrechtliche Konflikte aufgrund des Vorkommens sog. 'planungsrelevanter' Arten	Ersatz möglicherweise beanspruchter Fledermaus-Gebäudequartiere durch das Anbringen von mindestens 10 Quartierhilfen; Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit; Erhalt ggf. vorhandener Niststätten von Schleiereule und Turmfalke und Vermeidung von Beeinträchtigung dieser Arten während der Brutzeit.	-
--	---	---

Tab. 3 (Forts.)

Verdichtung von beleuchteten Arealen, dadurch Beeinflussung von z.B. Insekten und Fledermäusen durch Lichtemissionen	Zur Minimierung der negativen Auswirkungen von Lichtemissionen auf Tiere werden für die Straßen- und Wegebeleuchtung Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten verwendet (NAV-, NA-Lampen).	-
Errichtung von Gebäuden in unmittelbarer Nähe von angrenzendem Wald	Keine direkte Flächenbeanspruchung, aber Störwirkungen durch Bau und Betrieb.	+
<b>Schutzgut Boden</b>		
Zusätzliche Versiegelung von bis zu 1,4 ha	Eingriff nicht ausgleichbar (betroffen sind sehr schutzwürdige Böden). Begrenzung des maximalen Versiegelungsumfanges über entsprechende Festsetzungen.	++
Mechanische Beeinträchtigung von Oberboden auch außerhalb der überbaubaren Flächen	Auch bei fachgerechtem Umgang mit Oberboden gemäß DIN 18195 nicht vollständig vermeidbar (betroffen sind sehr schutzwürdige Böden).	+
Ggf. baubedingter Schadstoffeintrag in den Boden	Beachtung der Maßgaben des Bodenschutzes.	-
<b>Schutzgut Wasser</b>		
Verringerung der Grundwasserneubildung	Eine Versickerung von Dachwässern ist in Verbindung mit der Anlage eines (bedingt) naturnahen Teiches im Plangebiet vorgesehen. Die hydroaktive Befestigung von Nebenanlagen (Verkehrs- und Sportflächen) wird festgesetzt.	-
Ggf. baubedingter Schadstoffeintrag in das Grundwasser	Beachtung der Maßgaben des Grundwasserschutzes.	-
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>		
Verschiebung der mesoklimatischen Charakteristika durch zusätzliche Versiegelung	Nicht völlig vermeidbar, aber ohne Fernwirkung.	-
Baubedingte Schadstoffemissionen	Nicht völlig vermeidbar, aber zeitlich begrenzt	-
Betriebsbedingte Schadstoffemissionen (Hausbrand)	Nicht völlig vermeidbar, aber geringfügig. Die Erfüllung der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes wird im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen.	-
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>		
Nach aktueller Datenlage keine Beeinträchtigung	Bei Auffinden von Bodendenkmälern sind die entsprechenden Maßgaben zu berücksichtigen	-

<b>Schutzgut Ortsbild</b>		
Urbanisierung des bisher landwirtschaftlich geprägten Ortsbildes	Begrenzung der Baukörper durch Festsetzung überbaubarer Flächen, Begrenzung der Gebäudehöhen Grünordnung: Abpflanzung des Plangebietes entlang der Südgrenze. Erhalt des ortsbildprägenden Gehölzbestandes der Hofstelle.	-
<b>Wechselwirkungen</b>		
Planung betrifft in vielfacher Weise verschiedene Wechselwirkungen	Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten	-

Mit der Planung sind demnach folgende maßgebliche Auswirkungen verbunden:

- Zusätzliche Versiegelung von Boden (bis zu 1,4 ha)
- Rodung von Obstgehölzen als Teil eines gem. § 62 LG geschützten Biotops und als Lebensraum planungsrelevanter Vogelarten (0,5 ha)
- Inanspruchnahme einer Kompensationsfläche des BP Nr. 11, auf der bisher die Anlage einer Obstwiese geplant war (0,7 ha)

An grünordnerischen Maßnahmen, die der Minderung dieser Eingriffe dienen und teilweise auch kompensatorische Wirkung haben, sind im Plangebiet folgende vorgesehen:

- Erhalt von Parkanlage und Ahornallee sowie sonstiger älterer Einzelgehölze des Plangebietes
- Heckenpflanzung entlang südlicher Plangebietsgrenze
- Stellplatzbegrünung
- Gestaltung der übrigen privaten Grünflächen unter Einbeziehung heimischer Gehölzarten und mit teils extensiver Pflege

Als Artenschutzmaßnahmen sollen erfolgen:

- Ausbringen von Nisthilfen für Gartenrotschwanz und Steinkauz im Bereich angrenzender Obstwiesen
- Anbringen von mindestens zehn Fledermauskästen im Gebiet, da im Zuge der Sanierungsmaßnahmen Eingriffe in Gebäudequartiere von Fledermäusen nicht auszuschließen sind (vorgezogene Maßnahme)

Desweiteren sind Kompensationsmaßnahme im Plangebiet geplant:

- Anlage eines Teiches. Dieser soll neben Funktionen für die Natur auch solche für die Naherholung der Hotel- bzw. Apartmentgäste sowie für die Entsorgung von Dachflächenwasser übernehmen.
- Anlage einer Streuobstwiese als Ersatz für gerodete Obstgehölze sowie als Ersatz für einen Teil der überplanten Kompensationsfläche Xantenamera.

Die rechnerische Bilanzierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe erfolgt nach Vorgabe der zuständigen Landschaftsbehörde nach der Methode 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' (LANUV 2008). Sie ergibt ein verbleibendes Defizit von 20.448 Wertpunkten.

Da innerhalb des Plangebietes keine weiteren Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, soll das Defizit durch eine externe Maßnahme ausgeglichen werden: unweit des Plangebietes ist die Aufwertung einer Grünlandfläche durch die Anpflanzung von Obstgehölzen geplant (Flur 1. Pz 291: 1,0 ha). Die Maßnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde Wesel abgestimmt und wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Nach Durchführung der genannten Maßnahmen kann der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

Neben den Anforderungen der Eingriffsregelung sind schließlich auch artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Denn der Verlust von Obstwiesenflächen, die zu erwartenden baulichen Eingriffe in den Gebäudebestand sowie u.U. auch vereinzelte Rodungen können mit artenschutzrechtlichen Konflikten einhergehen. So gelten z. B. Niststätten europäischer Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen als generell geschützt, wobei sich der Schutz teilweise sogar über das ganze Jahr erstreckt.

Die Erarbeitung der für eine Konfliktvermeidung sowie für einen Funktionserhalt des Plangebietes erforderlichen Maßnahmen erfolgte im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Im Ergebnis ermöglicht die Durchführung verschiedener Maßnahmen eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, weswegen das Ersuchen um eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG nicht notwendig wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden somit keine Sachverhalte erkennbar, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstünden.

## **8 Durchführung der Planung**

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch einen Investor in Abstimmung mit dem Eigentümer der GbR Gut Hitzfeld und der Stadt Xanten.

## **9 Kosten**

Der Stadt Xanten entstehen durch die Planung keine Kosten.

## **10 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet im Überblick folgende Flächennutzungen:

Tab. 4: Flächenausweisungen des BP Nr. 161 W

<b>Planung BP Nr. 161 W</b>	<b>Fläche</b>	<b>anteilig</b>
Sondergebiet Hotel - Baugebiet (GRZ 0,8)		
- überbaute/versiegelte/befestigte Flächen (80%)	11.844 m <sup>2</sup>	24%
- Grünanlagen (20%)	2.961 m <sup>2</sup>	6%
Private Verkehrsfläche: Hauptzufahrt Allee	1.843 m <sup>2</sup>	4%
Private Grünfläche gem. § 9(1)15 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1)25 BauGB		
- Landschaftspark (Erhalt)	4.549 m <sup>2</sup>	9%
- Allee (Erhalt)	3.127 m <sup>2</sup>	6%
- Pflanzstreifen (Neuanlage)	1.413 m <sup>2</sup>	3%
Sonstiges privates Grün (incl. Sport- und Wegeflächen)	24.439	49%
<b>Summe</b>	<b>50.176 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## **11 Verfahren**

Der Rat der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung vom 04.03.2009 den Beschluß zur Aufstellung der 92. Änderung des Flächennutzungsplans Hitzfeldhof sowie des Bebauungsplans Nr. 161 W gefasst. Am 31.03.2010 ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist vom 15.03.2010 bis 12.04.2010 erfolgt. Am 14.07.2010 hat der Rat die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Als nächste Verfahrensschritte wurde zwischen dem 26.08. 2010 und dem 28.09. 2010 die Offenlage gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der beabsichtigten Änderung des Planentwurfs ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB und §4a Abs.3 Satz 2 BauGB eine erneute Beteiligung und Offenlage erforderlich, die zwischen den 04.11.2010 und dem 18.11.2010 durchgeführt wird und Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Gemäß §4a Abs 3 Satz 3k BauGB wird die Frist angemessen verkürzt. Die Beteiligung der berührten Behörden wird gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB parallel durchgeführt.

aufgestellt:  
Düsseldorf, den 25.10.2010

Schausten  
TBP-Generalplaner