



Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 33 „Plaggen Kamp“

Entwurf - Stand 10.03.2004

zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Saerbeck
Ferrières-Straße 11
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 291
eMail: info@saerbeck.de

Verfasser:

Timm & Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: timm-ostendorf@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und Größe des Plangebietes	3
3. Übergeordnetes Planungsrecht	3
4. Ist-Zustand und Topografie des Plangebietes.....	3
5. Umweltverträglichkeitsprüfung	3
6. Inhalt des Bebauungsplanes	4
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6.2 Überbaubare Flächen	4
6.3 Größe der Baugrundstücke	4
6.4 Verkehrskonzept.....	4
6.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.....	6
6.6 Ver- und Entsorgung.....	6
6.7 Infrastruktur.....	7
6.8 Waldflächen	7
6.9 Gewässer, Wasserwirtschaft	7
6.10 Grünflächen und Pflanzgebote	7
6.11 Umwelt- und Natureingriff, Bewertung und Kompensation	8
6.12 Immissionsschutz	9
6.13 Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
6.14 Altlasten und Verdachtsflächen	9
6.15 Örtliche Bauvorschriften	9
7. Städtebauliche Flächenwerte	9
8. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung.....	10

Bebauungsplan Nr. 33 "Plaggen Kamp"

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen, um dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Saerbeck zu entsprechen. Angesichts der vollständigen Vergabe der bisher entwickelten Neubaugebiete und der nach wie vor bestehenden, kontinuierlichen Nachfrage wird die Ausweisung neuer Baugrundstücke für den Eigenheimbau weiter betrieben. Dabei soll - wie in den letzten 10 Jahren - nur eine angemessene Gemeindeentwicklung verfolgt und vorrangig der Bedarf der Saerbecker Bevölkerung gedeckt werden. Das Gebiet wird voraussichtlich schrittweise in mehreren Bauabschnitten realisiert.

Es ist dabei beabsichtigt, in dieser attraktiven Lage am Mühlenbach, in geringem Umfang auch größere Baugrundstücke bereitzustellen. Aus wohnungsbauplanerischer Gesamtsicht der Gemeinde Saerbeck kann hier ein entsprechendes Angebot städtebaulich geordnet und verträglich platziert werden. Die benachbarten Siedlungsstrukturen im Süden und auf der anderen Mühlenbachseite können so in vergleichbarer Weise fortgeführt werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von 4,1 ha befindet sich im Norden der Siedlungsfläche Saerbeck und stellt eine Erweiterung der bisherigen Wohnbauflächen westlich des Saerbecker Mühlenbaches dar.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Bevergerner Damm“ und durch den zur Zeit sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 32 „Bevergerner Damm II“ entlang der öffentlichen Verkehrsfläche,
- im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“ entlang der öffentlichen Grünfläche,
- und im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 1 „An der Ibbenbürener Straße“ entlang des Saerbecker Mühlenbaches.



Im Norden ist das Gelände noch unbeplant und ist für einen späteren Bauabschnitt vorgesehen.

3. Übergeordnetes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck weist für den Planbereich „Wohnbauflächen“ aus. Der Bebauungsplan soll somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

4. Ist-Zustand und Topografie des Plangebietes

Das Baugelände ist nahezu ebenflächig. Allerdings ist zum Mühlenbach hin ein deutlicher Höhenversatz von über 2,50 m in Form einer steilen Böschung zu der tiefergelegenen Bachaue vorhanden. In der Bachaue, auf der Böschung und am südlichen Gebietsrand sind umfangreiche Vegetationsbestände in Form von Baumreihen, Auengehölzen und Wallhecken vorhanden.

Das hochgelegene Gebiet wird zur Zeit weitgehend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Lediglich am Bevergerner Damm sind schon drei Wohnhäuser seit langem vorhanden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) muss bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans eine keine Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 3c (1) Satz 1 UVPG durchgeführt werden, da als bebaubare Grundfläche weniger als 9.000 m² zu erwarten sind (s. a. UVPG Anlage 1 Nr. 18.7).

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Hierbei werden die gemäß § 4 (3) 1., 3., 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um dem umgebenden Gebietscharakter sowie erfahrungsgemäß den Wünschen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Sonstige nicht störende Betriebe bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

In den Baugebieten ist die zulässige Bauweise und Dichte abgestuft festgesetzt, mit dem Ziel einer zunehmend offenen und lockeren Bebauung entlang des Mühlenbaches:

- Auf größeren Grundstücken entlang des Mühlenbaches: offene Bauweise nur für Einzelhäuser.
- Ansonsten: offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser.

Damit übereinstimmend wird die Grundflächenzahl zwischen 0,20 und 0,35 differenziert.

Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO werden dabei auf max. 20 % begrenzt, um die Bodenfunktionen möglichst weitreichend zu erhalten.

In dem gesamten Gebiet sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhaus = 2 Gebäude). Mit dieser Begrenzung wird der Gebietscharakter zur überwiegenden Eigennutzung der Wohnhäuser, ggfs. mit einer Einlieger- oder Zweitwohnung, gefördert.

Generell sind überall 2 Vollgeschosse bauordnungsrechtlich zulässig, jedoch bestimmt in Teilbereichen die maximale Traufhöhe von 4,20 m mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern bei einer Dachneigung von 35° bis 48° die Höhe und Gestaltung der Gebäude insoweit, dass die Gebäude große Dachansichten mit deutlich kleineren Wandansichten aufweisen werden. Diese „Häuser mit großen Dächern“ entsprechen der üblichen Einfamilienhaus-Architektur mit ländlichem Charakter. (S. a. u. „Örtliche Bauvorschriften“.)

6.2 Überbaubare Flächen

Garagen (einschl. Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie mindestens 3 m Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie gegenüber Heckenpflanzgeboten einhalten. Dieser Abstand ist erforderlich, um eine Verunstaltung der Grundstücksansichten vom öffentlichen Raum aus zu vermeiden sowie bei den Pflanzgeboten ausreichende Wachstumsmöglichkeiten zu sichern.

6.3 Größe der Baugrundstücke

Zur Absicherung der planerischen Intention, in der vorliegenden Ortsrandlage eine offene, lockere Baustruktur zu entwickeln, die einen harmonischen Übergang zu der freien Landschaft bildet, werden für die Baugrundstücke Mindestgrößen gemäß § 9 (1) Nr. 3 festgesetzt. Desweiteren ist die öffentliche Erschließung für noch kleinere Grundstücke (mit erheblich geringeren Grundstückstiefen) nicht angelegt.

Als Mindestgröße der Baugrundstücke ist je Wohngebäude einzuhalten

bei einem freistehenden Einzelhaus (d. h. mit allseitigen Abstandsflächen):	380 m ² ,
bei einer Doppelhaushälfte und vergleichbarem (d. h. mit mind. einseitiger Grenzbebauung):	250 m ² .

Die Mindestgrößen orientieren sich an den üblichen Untergrenzen vergleichbarer Wohnbaugrundstücke und sollen nur eine ungewöhnliche Verdichtung bzw. eine Übernutzung zu kleiner Parzellen verhindern. Die Obergrenze von 400 m² für eine eventuelle Förderung des Bauvorhabens durch öff. Landesmittel wird berücksichtigt und ein entsprechender Grundstückszuschnitt in Teilbereichen des Baugebietes ermöglicht.

Ergänzend dazu wird in dem Bereich entlang des Mühlenbaches (WA1) für die Grundstücke eine Mindestgröße von 800 m² vorgegeben. Dies entspricht in der besonderen attraktiven Lage den vorliegenden Interessentenwünschen.

6.4 Verkehrskonzept

Die Erschließung der Wohngebiete erfolgt vom Bevergerner Damm aus in Form von drei kurzen Stichstraßen mit jeweils einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Durch diese Erschließungsform werden unnötige Durchgangsverkehre in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen vermieden und das Planungsziel einer ruhigen Wohnlage am Mühlenbach unterstützt.

Am nördlichen und südlichen Rand sind Fußwege zur Mühlenbachau vorhanden, bzw. geplant. Auf weitere Wege wird angesichts der Topografie zur Vermeidung weiterer Eingriffe in die Böschung sowie in die Aue verzichtet. Der vorhandene, bachbegleitende öffentliche Fußweg bleibt erhalten.

Der Bevergerner Damm übernimmt wie bisher die Funktion einer Sammelstraße für die angrenzenden Wohngebiete. Darüberhinaus ist auch ein geringer Durchgangsverkehr aus den Außenbereichen in Richtung Ortskern vorhanden. Die zukünftigen Verkehrsbelastungen und -abwicklungen in dieser Ortslage wurden in einem gesonderten Verkehrsgutachten im Laufe dieses Bauleitverfahrens untersucht. Durch das Planungsbüro Hahm GmbH VBI, Osnabrück, wurde eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung, Stand vom 12.01.2004 mit Ergänzung vom 19.02.2004, vorgenommen. Hierbei wurden die derzeitigen Verkehrsbewegungen in diesem Ortsteil gezählt und rechnerisch ausgewertet. Für die Zukunft werden mehrere Szenarien und Prognosefälle untersucht.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszuwächse wäre für den Bevergerner Damm im Jahr 2015 ohne weitere Baugebiete eine Verkehrsbelastung von 1.150 Fahrzeuge / Tag zu erwarten. Im Planfall 1 wird nach Realisierung der Bebauungspläne Nr. 31, 32 und 33 eine Mehrbelastung von 300 Kfz/Tag errechnet. Die Kfz-Verkehrsbewegungen auf dem Bevergerner Damm werden also gegenüber dem jetzigen Zustand deutlich ansteigen, jedoch ist akuter verkehrsplanerischer Handlungsbedarf hieraus nicht ableitbar. Der Ausbaustandard des Bevergerner Damms als „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Mischverkehrsfläche – gestattet i. d. R. eine Spitzenbelastung von bis zu 150 Kfz/Stunde.

„Auch wenn mit der zunehmenden Verkehrsbelastung geringfügige Einbußen der Wohnqualität der unmittelbaren Anwohner des Bevergerner Damms verbunden sein werden, so werden die Verkehrsbelastungen zumindest des Planfalles 1 sich insgesamt – auch in den ungünstigen, am stärksten belasteten Streckenabschnitten des Bevergerner Damms – noch im Rahmen einer als umfeldverträglich anzusehenden Größenordnung bewegen.“
(Ausführungen des Gutachtens, Seite 23)

Es kann daher festgestellt werden, dass die Erschließung des Baugebietes Plaggen Kamp über die vorhandenen Straßen in einem verträglichen Maße gesichert ist.

Für die Beurteilung der langfristige Entwicklung der Wohnbaugebiete in diesem Ortsbereich wurden die weiter nördlich gelegenen Wohnbauflächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt sind, mit berücksichtigt. Untersuchungsfragen waren dabei, in welchem Maße die Verkehrsbewegungen auf Bevergerner Damm zunehmen könnten und welche Entlastung eine zusätzliche Anbindung an die „Bachstraße“ ergäbe.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass die Verkehrsbewegung auf dem Bevergerner Damm auf 1.850 Kfz/Tag im Jahre 2015 ansteigen könnte.

„Für den Planfall 2 ergeben sich insbesondere für den Bevergerner Damm noch höherer Belastungen von abschnittsweise bis fast 2.000 Kfz/24 h, welche zwar auch hinsichtlich der verkehrstechnischen Kapazität und der Umfeldverträglichkeit noch nicht als bedenklich einzustufen sind, jedoch mit der Funktion der ‚verkehrsberuhigten Bereiches‘ mit Mischverkehrsfläche nicht mehr vereinbar erscheinen.“
(Ausführungen des Gutachtens, Seite 32)

Somit wäre ein Umbau des Bevergerner Damms als leistungsfähige Sammelstraße mit separaten Hochbordgehwegen bei „Tempo-30“, zumindest für die Streckenabschnitte südlich der Straße „Mühlenweg“, empfehlenswert. Verkehrs- und straßenbautechnisch wäre dies ohne weiteres möglich.

Variante B:

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 29. Juli 2003 wurde von Seiten der Anlieger des Bevergerner Damms angeregt, einen Anschluss dieses Baugebietes auch nach Osten zur Bachstraße vorzusehen. Die Bürger erhoffen sich dadurch eine Entlastung des Bevergerner Damms, insbesondere auch unter dem Aspekt der noch zukünftig im nördlichen Anschluss zu entwickelnden Baugebiete. Diese Variante B wurde im weiteren Verfahren überprüft, u. a. hinsichtlich der Verkehrsentwicklung im Gesamttraum, der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Situation im Überschwemmungsgebiet des Saerbecker Mühlenbaches.



Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Variante B,

da mit der Kreuzung des Saerbecker Mühlenbaches erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden wären. Die Mühlenbachaue ist im Biotopkataster der LÖBF als schutzwürdiges Biotop erfasst und im Fachbeitrag der LÖBF, Biotop- und Artenschutz, von 12/2000 als Biotopverbundfläche mit regionaler Bedeutung ausgewiesen. Die Variante B widerspricht den Schutzziele.

Als weiteres Beurteilungsmaterial wurde in dem o. g. Verkehrsgutachten in einem Planfall 3 die Entlastungswirkung einer neuen Brücke über den Mühlenbach ermittelt. Dabei zeigt das rechnerische Prognosemodell, dass rund 800 Kfz-Bewegungen über die Bachstraße umgeleitet würden. Die Verkehrsbewegungen auf dem Bevergerner Damm reduzierten sich dementsprechend auf 1.050 Kfz/Tag und die Bewegungen in der Bachstraße erhöhten sich auf 1.000 Kfz/Tag.

Hinweis: Die Bachstraße weist derzeit nicht die Charakteristik einer Durchgangsstraße auf, könnte aber für diese Verkehrsbelastungen hergerichtet werden.

Zusammenfassend wird festgehalten:

Zwar wären die relativen Entlastungen des Bevergerner Damms durch eine Anbindung an die Bachstraße erheblich, allerdings sind - absolut gesehen - die 800 Kfz-Bewegungen pro Tag auf der neuen Mühlenbachbrücke wenig. Eine solche geringe Frequenz rechtfertigt nicht die Konsequenzen eines Brückenschlages über den Mühlenbach an dieser sensiblen Stelle. Das Brückenbauwerk wäre angesichts der Topographie (deutliche Geländehöhenversprünge) und unter Vermeidung von Eingriffen in das Überschwemmungsgebiet mit einem überdurchschnittlichen Konstruktionsaufwand verbunden. Ein übliches Kosten-Nutzen-Verhältnis wäre nicht zu erwarten. Die Belastung des vorhandenen Wohngebietes an der Bachstraße wäre somit kaum mit Vorteilen zum Wohl der Allgemeinheit verbunden.

Hinweis: Stattdessen sollte bei der weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich der zur Zeit in Rede stehenden Baugebiete geprüft werden, in welcher Weise eine Verbindung des Bevergerner Damms mit der Riesenbecker Straße erfolgen könnte. Eine solche Spange im nördlichen Teil des Siedlungsgebietes hätte ähnliche Entlastungseffekte für den Bevergerner Damm, um Ziel- und Quellverkehre nach Norden und Nordosten (u. a. in Richtung Riesenbeck, Ibbenbüren sowie zu den Gewerbegebiete „Nord“ und „Schulkamp“) aufzunehmen. Sie würde aber darüber hinaus die Vorteile aufweisen, keine bestehenden Wohngebiete (an der Bachstraße) zu belasten, sondern im Gegenteil zur Erschließung neuer Wohnbauflächen (südlich der geplanten Umgehungsstraße B 475 n) dienen zu können. Diese Verbindungsspange wäre dabei in einer auf die Ortsgröße Saerbecks angemessenen Entfernung zum Ortskern gelegen, um auch einen Teil der innerörtlichen Tangentialverkehre aufzunehmen, so dass ein spürbare Bedeutung für das ganze innere Verkehrsnetz Saerbeck gegeben wäre, bei gleichzeitiger Entlastung des Ortszentrums. Die vorhandenen und geplanten Umgehungsstraßen können das zunehmende innerörtliche Verkehrsaufkommen erfahrungsgemäß und in Anbetracht der wenigen Verknüpfungen an die Fernstraßen nicht übernehmen.

Aus dieser Gesamtplanungsperspektive kann abgeleitet werden, dass eine verkehrstechnische Option für eine Anbindung zur Bachstraße - weder mittel-, noch langfristig gesehen - plausibel wäre und daher auf diese verzichtet werden kann.

6.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Fernbusverbindungen auf der Ferrières-Straße an den ÖPNV angebunden (Haltestelle in ca. 250 m Entfernung).

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie die Entsorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen durch den zuständigen Träger. Im Geltungsbereich wird eine Fläche für die Versorgung mit Elektrizität festgesetzt, dort ist die Errichtung einer 10-kV-Station erforderlich. Hierfür wird eine Fläche mit einer Breite von 3,20 m und einer Tiefe von mind. 3,50 m nach Rücksprache mit dem Versorgungsträger RWE unmittelbar am Bevergerner Damm vorgesehen. Dabei kann eine Grenzbebauung ohne bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zur Minimierung des Platzbedarfs und zur unauffälligen Integration in das Umfeld vorgenommen werden.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über eine Versickerung vor Ort. Hierfür werden auf den Privatgrundstücken sowie in den öffentlichen Straßen Versickerungsanlagen anzulegen sein. Die

vorliegenden Informationen über die örtlichen Bodenverhältnisse belegen eine ausreichende Regenwasserversickerungsmöglichkeit entsprechend der einschlägigen, technischen Regeln.

6.7 Infrastruktur

Es werden keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur gestellt. Die vorhandenen Einrichtungen sind auf kurzem Wege zu erreichen und können den zusätzlichen Bedarf abdecken.

Auf die Anlage eines neuen Kinderspielplatzes wird verzichtet, da sich in den vorhandenen Baugebieten schon Spielplätze für das beaufsichtigte Kleinkindspielen befinden und darüber hinaus in der öffentlichen Grünfläche entlang des Mühlenbaches sich zahlreiche und interessante Spiel- und Erlebnisräume anbieten.

6.8 Waldflächen

Die vorhandenen Gehölze können aufgrund ihrer Randlage vollständig erhalten bleiben.

Für die Gehölze in der Bachaue sind die forstrechtlichen Belange durch externe Ersatzaufforstungen für die Umwandlung von *Wald-* in *Grünflächen* zu berücksichtigen. Entsprechend sind flächenhafte Ersatzaufforstungen in der Größe von rund 1,73 ha erforderlich.

	Forstrechtlicher Verlust	Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3
Flächenhafte Strukturen	5.778 m ² ha	17.334 m ²

6.9 Gewässer, Wasserwirtschaft

Das am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Gewässer II. Ordnung Nr. 1000 des UV ‚Saerbeck‘ (Saerbecker Mühlenbach) wird nicht verändert.

Als natürliches Überschwemmungsgebiet ist die gesamte Bachaue anzunehmen. Entsprechend wird bis zu der Böschung eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Der voraussichtliche festzusetzende Verlauf des Überschwemmungsgebietes (siehe § 32 WHG) des Wasserlaufes ‚Saerbecker Mühlenbach‘ bei einem hundertjährigen Hochwasserereignisses wurde im Jahre 2003 vom Ingenieurbüro Schmelzer im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 7 ermittelt. Im Vorfeld einer gesetzlichen Ausweisung des Überschwemmungsgebietes durch die Bezirksregierung werden die Ausuferungsgrenzen des Gewässers vorbehaltlich der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der Bezirksregierung im Bebauungsplan entsprechend dieser neuen Berechnungen dargestellt.

Entlang des vorgenannten Wasserlaufes wird über die Festsetzung des § 97 (6) Landeswassergesetz (‚Besondere Pflichten im Interesse der Gewässerunterhaltung‘) hinaus ein dem Entwicklungsziel des Gewässers entsprechender 10 m breiter Uferstreifen, gemessen von Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und intensiver Nutzung freigehalten. Um sicherzustellen, dass eine unerwünschte private Nutzung (Bebauung, Aufhöhung, Ablagerung, etc.) der Uferstreifen unterbleibt, sind diese zusätzlich als Flächen für die Allgemeinheit und die Wasserwirtschaft festgeschrieben. Die Festsetzung der Uferstreifen ist unabhängig von Überschwemmungsgebieten.

6.10 Grünflächen und Pflanzgebote

Der Landschaftsraum Saerbecks ist geprägt von weiten Acker- und Weideflächen, die durch Wallhecken, kleinen Gehölzen und Einzelbäumen gegliedert werden. Es ist die Landschaft gestaltende Absicht, die neuen Wohnhäuser durch Baumreihen im Hintergrund so zu umrahmen, so dass sich mehrere, durch Grünzüge strukturierte Bauflächen ergeben. Das typische Landschaftsbild der durch Wallhecken gegliederten Felder wird damit beibehalten und im Wohngebiet fortgesetzt. Die vorhandenen Hecken und Bäume werden weitestgehend geschützt und durch Pflanzgebote ergänzt, hierbei werden einheimische und standortgerechte Pflanzenarten verwendet.

Entlang des Mühlenbaches sowie am nördlichen Plangebietsrand werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bachaue soll dabei weitgehend unverändert bleiben. Die nördliche Grünfläche bietet Raum für eine weitere großkronige Baumbepflanzung, die die vorhandenen Baumreihen im Süden und Norden ergänzen sollen.

An der Südgrenze des Plangebietes erweitert eine private Grünfläche die vorhandenen, öffentlichen Grünflächen, die im Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“ festgesetzt sind.

Innerhalb der Wohngebiete gliedern untergeordnete Heckenstrukturen die Quartiere und schaffen eine Vernetzung der Gartenbereiche mit der Bachau.

Pflanzgebote für Laubbäume in den Straßen sowie in den Gärten sollen den biologischen Wert erhöhen und das Kleinklima verbessern. Die Standorte der Bäume sind freigestellt.

Die Dachflächen mit einer Neigung von 0° - 15° sind mit Pflanzen, mindestens extensiv zu begrünen. Hierdurch ergibt sich neben der ökologischen Aufwertung dieser versiegelten Flächen auch eine günstige Regenwasserrückhaltung und -verdunstung.

6.11 Umwelt- und Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Ausschlussgründe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegen eine Ausweisung der Bauflächen sind nicht gegeben.

Biologisch aufgewertet wird das Gelände durch die Nähe zum freien Landschaftsraum und insbesondere zum Saerbecker Mühlenbach. Hierdurch ergibt sich ein biologisches Potential, dass jedoch auf den vorgesehenen Bauflächen mit derzeit intensiver Landwirtschaft nur in geringem Maße zur Entfaltung kommen konnte.

Die klimatischen Bedingungen werden durch die Wohngebiet-Erweiterung nicht gestört, die Frischluftzufuhr aus den freien Landschaftsräumen zum Ortskern Saerbecks über die Mühlenbachau bleibt erhalten.

Die landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Bebauungsplanes werden durch geplanten Wohngebiete nicht betroffen. Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes bedeutet eine negative Veränderung des Naturraumes gegenüber dem Ist-Zustand. Zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen werden vor allem folgenden Maßnahmen eingesetzt:

- Nutzung von biologisch geringwertigen Ackerflächen
- Erhalt des Großteils des vorhandenen Hecken- und Gehölzbestandes
- Erhalt von weiteren Grünflächen
- möglichst naturnahe Gestaltung der unversiegelten Flächen

Daneben werden zum Ausgleich der Eingriffe einige Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Neuanlage und Verbreiterung von Hecken
- Pflanzgebote für Bäume und Baumreihen
- Neuanlage von weiteren Grünflächen
- Pflanzgebote zur Eingrünung von Stellplatzanlagen und Garagen
- Festsetzungen zur Regenwasserversickerung

Eine rechnerische Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW“ ergibt eine unausgeglichene Eingriffsbilanzierung, so dass die Kompensation durch zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes erfolgen muss. Hierzu ist eine Beteiligung an der Aufwertung durch die Ersatzaufforstungen mit ca. 8.700 m² vorgesehen.

Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes	131.807 WE
<u>Gesamtflächenwert des Bebauungsplanes</u>	<u>96.857 WE</u>
Kompensationsdefizit	34.950 WE
Ausgleichsmaßnahme „Ersatzaufforstungen“ Anteilige Fläche 8.700 m ² , Aufwertung	34.800 WE

Insgesamt wird damit der Eingriff vollständig ausgeglichen.

6.12 Immissionsschutz

Für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes können Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Ackerflächen auftreten, aus den örtlichen Erfahrungen heraus werden aber keine unzumutbaren Belästigungen durch Geruch, Lärm, Staub erwartet.

Ansonsten sind innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes keine auf die Wohnnutzung einwirkende Emittenten bekannt. Immissionsschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.13 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Für eventuell vorhandene Bodendenkmale ist ein Hinweis zur Verhaltensweise in dem Bebauungsplan eingetragen.

6.14 Altlasten und Verdachtsflächen

Altlasten und Kontaminationen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

6.15 Örtliche Bauvorschriften

Gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch sind in dem Bebauungsplan aufgeführt. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um die erforderliche, gestalterische Einheitlichkeit bei der großen Vielfalt der individuellen Bauvorhaben zu schaffen.

Im Westen wird der Anschluss an die gleichlautenden Vorschriften im Bebauungsplan Nr. 32 „Bevergerner Damm“ vorgenommen, wobei nach Osten, zum Bach hin, für die größeren Baugrundstücke die Vorgaben gelockert werden.

Die Gestaltung, die Farben und die Materialwahl für die Fassaden bleibt mit den Möglichkeiten „Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz“ weitgehend freigestellt. Um dennoch ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wird das Material der Dachdeckungen bewusst auf „nicht glänzende Dachziegel/-steine“ eingeschränkt. Dabei sind noch verschiedene Ausführungsqualitäten und -variationen im Sinne einer eigenverantwortlichen Gestaltung möglich.

In den Wohngebieten mit der Fußnote 2 und 3 ist eine Bauweise mit einer Traufhöhe von max. 4,20 und einer Dachneigung von 35° bis 48°, d. h. Gebäude mit großen Dachflächen bei niedrigen Traufen und Wänden vorgegeben. Im Wohngebiet mit der Fußnote 4 wird auch eine zweigeschossige Bauweise mit Traufhöhen bis zu 6,20 m gestattet. Im räumlichen Zusammenklang mit der hochgewachsenen Baumreihe im Süden ist eine höhere Fassaden- und Gebäudegestaltung angemessen vertretbar. Entlang des Baches (WA 1) wird darüber hinaus die Dachneigung weitgehend freigestellt, so dass hier (auf Grundstücken von mind. 800 m²) architektonisch ausgeprägte Solitärgebäude errichtet werden können.

Es wird erwartet, dass aneinandergrenzende Wohngebäude (Doppelhäuser) in gleichen Materialien, Farben und Ausführungen errichtet werden.

Die Gestaltung von Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen Vorgaben unterworfen. Diese Einschränkungen sind aus gestalterischen und funktionalen Gründen unabdingbar, um die Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes zu sichern.

7. Städtebauliche Flächenwerte

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 40.827 m² teilt sich in folgende Flächen auf:

Allgemeine Wohngebiete neu	25.776 m ²	63,1 %
Wohnbebauung vorhanden	3.224 m ²	7,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.518 m ²	6,2 %
Öffentliche Versorgungsflächen	11 m ²	0,0 %
Öffentliche Grünflächen	8.786 m ²	21,5 %
Private Grünflächen	512 m ²	1,3 %

8. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Über die oben aufgeführten Auswirkungen hinaus werden keine ungewöhnlichen Folgen oder Risiken erwartet.

Das Risiko für Fehlentwicklungen innerhalb der geplanten Wohngebiete ist als gering einzustufen, da die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen den ortsüblichen und bewährten Regelungen entsprechen.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten, im März 2004

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)
Timm)

TIMM & OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas