

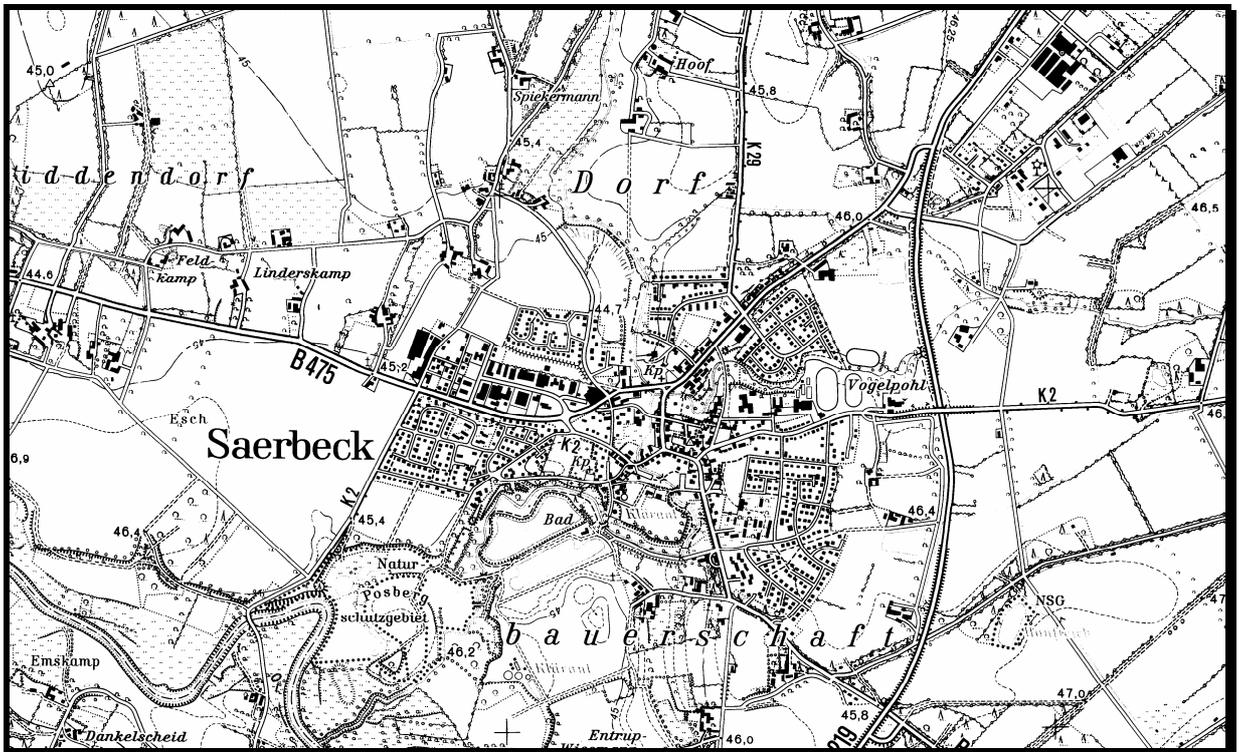
Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 32 „Beverger Damm II“

Aufstellung des Bebauungsplanes

- zur Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Gemeinde Saerbeck

Planungsstand: 03.05.2004



Auftraggeber:

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

Bauleitplanung:

Ing.-Büro Karl-Heinz Buechter
Boschstraße 33
48369 Saerbeck
Tel.: 02574 - 888 92 00
Fax.: 02574 - 888 92 01
E-mail: kh.buechter@gmx.de

Rechtsgrundlagen

(in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193),
geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

in der Fassung vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256),
geändert am 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch
Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254)

Abstandserlass 1998

lt. RdErl. d. MURL vom 02.04.98 (MBI. NW. 1998 S. 744; SMBl. NW. 283)

Inhaltsverzeichnis

1. ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG	4
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
4. BESTAND	5
5. PLANUNGSKONZEPT	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.2 Gestalterische Festsetzungen	6
5.3 Verkehrskonzept	7
5.4 Infrastruktur	8
5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	8
5.6 Ver- und Entsorgung	8
5.7 Umwelt- und Natureingriffe, Bewertung und Kompensation, Pflanzgebote	9
5.8 Umweltverträglichkeitsprüfung	10
5.9 Belange der Landwirtschaft	10
5.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
5.11 Immissionsschutz	13
5.12 Spielplätze	13
5.13 Altlasten, belastete Flächen	13
5.14 Bodenordnung	13
5.14 Geschätzte Kosten	14
5.15 Statistische Daten	15

Anlagen:

Anlage 1	Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB
Anlage 2	Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft
Anlage 2.1	Eingriffsbilanzierung
Anlage 2.2	Darstellung des Ausgangszustands
Anlage 2.3	Darstellung des Planungszustands gem. Festsetzungen des B-Plans

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 32 „Bevergerner Damm II“ der Gemeinde Saerbeck

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Den Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Bevergerner Damm II“ gibt die Tatsache, dass die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Saerbeck nicht mehr gestillt werden kann, da alle Baugrundstücke innerhalb der ausgewiesenen Neubaugebiete der Gemeinde Saerbeck an Bauinteressenten veräußert werden konnten. Auch die vorhandenen Baulücken in älteren Baugebieten konnten in den vergangenen Jahren geschlossen werden.

Daher hat der Rat der Gemeinde Saerbeck am 25.04.2003 beschlossen, einen Bebauungsplan für das geplante Baugebiet „Bevergerner Damm II“ aufzustellen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Nach der Vorstellung mehrerer verschiedenartiger Varianten wurde beschlossen, den vorliegenden Entwurf zur Ausführung zu bringen.

Das städtebauliche Ziel der Planung ist es, das Plangebiet „Bevergerner Damm II“ harmonisch an die angrenzende Bebauung anzugliedern und die bereits vorhandene Gebietseigenart zu berücksichtigen. Dieses spiegelt sich in der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform sowie horizontaler und vertikaler Ausdehnung der Baukörper wieder.

Durch eine entsprechende Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB), Rechnung getragen. Hierfür spricht auch die aus wirtschaftlichen Gründen gebotene optimierte Ausnutzung von Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Bei der Planung bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung ist u.a. berücksichtigt worden, dass zeitgleich für den östlich des „Bevergerner Damms“ gelegenen Bereich der Bebauungsplan Nr. 33 „Plaggen Kamp“ erstellt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Saerbecker Ortskerns zwischen dem vorh. BG „Lohaus II“ (B-Plan Nr. 23) im Westen und dem „Bevergerner Damm“ im Osten. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 17 „Bevergerner Damm“ bildet die südliche Begrenzung des neuen Baugebietes. Im Norden begrenzt eine vorh. Ackerfläche das Plangebiet.

Das geplante Gebiet kann über die südlich angrenzenden Straßen „Weberstraße“ und „Mühlkamp“ bzw. über den „Bevergerner Damm“ angefahren werden.

Die detaillierten Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 24.553 m².

3. Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – als „Wohnsiedlungsbereich“ definiert. Die am 05.12.1997 genehmigte und am 23.12.1997 öffentlich bekannt gemachte 9. Änderung des Flächennutzungsplans weist die Fläche als „Wohnbaufläche“ aus.

4. Bestand

Die in Anspruch genommenen Flächen setzen sich aus vorh. Straßenverkehrsfläche („Bevergerner Damm“) und einer landwirtschaftlichen Fläche zusammen, die zur Zeit intensiv als Ackerfläche (Maisanbau) genutzt wird.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind nahezu ebenflächig mit einem leichten Gefälle in Richtung Westen.

5. Planungskonzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, den vielfältigen Ansprüchen der Bauherren gerecht zu werden.

Die im vorliegenden Planentwurf vorgesehenen Grundstückszuschnitte ermöglichen eine individuelle Nutzung der Hausgärten durch die Eigentümer und bieten bei entsprechender Bebauung ausreichend Privatsphäre.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen relativ weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten zu, so dass eine gewisse Individualität und Eigenständigkeit der Wohnbebauung möglich ist. Diese städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde Saerbeck wird durch geeignete Festsetzungen insoweit eingegrenzt, dass sich der neue Wohnbereich stadtplanerisch in die Umgebung einfügt.

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich werden als „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Läden, die zur Versorgung des Gebietes dienen, aus städtebaulichen Gründen nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zugelassen werden. Größere Einzelhandelsläden würden sich aufgrund der dörflichen Struktur der Gemeinde Saerbeck nachteilig auf die Entwicklung des Ortskerns auswirken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen werden dadurch eingehalten. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gem. §19 (4) BauNVo ist nicht zulässig, um die negativen Auswirkungen von Bodenversiegelungen zu begrenzen und die natürlichen Bodenfunktionen so weit wie möglich zu erhalten.

Es ist eine Bebauung mit freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die sich an die angrenzende Wohnbebauung im „Bevergerner Damm“ anpasst.

Abweichend zu den Festsetzungen für die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung werden für alle Grundstücke < 450 m² folgende max. Gebäudelängen definiert:

Einzelhäuser:	max. Breite	(von Giebel zu Giebel)	12 m
	max. Tiefe	(von Traufe zu Traufe)	12 m
Doppelhäuser:	max. Breite	(von Giebel zu Giebel)	20 m
	max. Tiefe	(von Traufe zu Traufe)	12 m

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt je Wohngebäude:

bei einem freistehende Einzelhaus (d.h. mit allseitigen Abstandsflächen): 380 m²

bei einer Doppelhaushälfte, u.ä. (d.h. mit einseitiger Grenzbebauung): 280 m²

Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, um die ortstypische, aufgelockerte Gebäudestruktur zu erhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Straßenflächen und 1,0 m zu den öffentlichen Wegeflächen eingehalten wird.

Mit dieser Festsetzung soll eine optimale Ausnutzung der Wohngrundstücke erreicht werden, ohne dass eine optische Einengung des öffentlichen Straßenbereiches erfolgt.

Zwischen geschlossenen sowie offenen Garagen (z.B. Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einzuhalten.

Die im B-Plan festgesetzten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung oder Versiegelung (Gartenhäuschen, Tiergehege, Terrassen, Freisitze, Mauern, etc.) freizuhalten. Lediglich die Abgrenzung dieser Flächen durch Zäune ist zulässig.

Gem. § 36 (2) Nachbarrechtsgesetz NRW, in dem das sog. Schwengelrecht normiert ist, müssen Einfriedigungen der geplanten Baugrundstücke 50 cm von der landwirtschaftlichen Grundstücksgrenze, die nördlich an das geplante Baugebiet Bevergerner Damm II angrenzend, zurückbleiben. Der vorgeschriebene Abstand soll die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke mit Maschinen bis unmittelbar an die Grenze sicherstellen.

Im gesamten Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) max. 2 Wohnungen zugelassen. Auf diese Weise sollen Überbelegungen und damit verbundene soziale Spannungen vermieden werden.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Um ein abgestimmtes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, das in Einklang mit der angrenzenden Bebauung steht und dem ländlichen Charakter der Gemeinde entspricht, werden im Bebauungsplan Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 86 BauONW getroffen. Dabei werden den Bauherren auch hier größtmögliche Freiräume eingeräumt.

Die Begrenzung der Neigung des Hauptdaches auf den Bereich von 35° bis 48° soll bewirken, dass der Eindruck einer harmonischen Dachlandschaft entsteht, ohne eine Eintönigkeit hervorzurufen.

Der optische Zusammenhang zwischen Garagen und Hauptbaukörpern soll dadurch erreicht werden, dass für die Garagen entweder die Dachneigung des Hauptgebäudes oder ein Flachdach gewählt werden muß.

Für die Außengestaltung aller Haupt- und Nebengebäude sind nur Mauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Teilflächen (bis 20% pro Gebäude) dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden, wobei eine Verwendung großflächiger Metall- oder Kunststoffplatten nicht gestattet ist. Geschlossene Garagen sind in dem gleichen Material wie die zugehörigen Haupthäuser auszuführen.

Um die Wirkung von Doppelhäusern als ein zusammengehöriges Gebäude nicht zu stören, sind alle Hausteile mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe, etc.) zu versehen. Auch die Außenwände sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Zur Erhaltung der Raumwirkung des öffentlichen Verkehrsraumes wird die Höhe der Einfriedungen der Vorgärten auf max. 0,80 m begrenzt.

Zur Verbesserung des allgemeinen Straßenbildes müssen Müllgefäße, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, durch Eingrünungen, Einfassungen, etc. vor Einblick von Seiten der Erschließungsstraße geschützt werden.

5.3 Verkehrskonzept

Bei der Festlegung des Verkehrskonzeptes wurde sowohl die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene örtliche Verkehrsnetz als auch die Realisierung von Wegeverbindungen zwischen den beiden Stichstraßen und einer weiterführenden Verbindung zum bereits vorhandenen Kinderspielplatz im BG „Lohaus II“ beachtet.

Ferner muss das Verkehrskonzept des zeitgleich zur Aufstellung dieses B-Plans bearbeiteten Bebauungsplans „Plaggen Kamp“ (Nr. 33) berücksichtigt werden.

Daraus ergibt sich ein Anteil der gepl. öffentl. Straßenflächen an der Gesamtfläche des Baugebietes von ca. 16,9% (inkl. Ausbau des vorh. „Bevergerner Damms“).

Anders als in den in den letzten Jahren ausgebauten Baugebieten „Lohaus I (B-Plan Nr. 22)“ und „Lohaus II (B-Plan Nr. 23)“ wird in diesem Gebiet das System der Ringstraßen nicht angewandt.

Im gepl. BG „Bevergerner Damm II“ kommt ein modifiziertes Ringstraßensystem zum Zuge. Es ist zwar vorgesehen, einen Straßenring innerhalb des Gebietes zu verlegen, jedoch wird dieser im Norden auf einer Länge von ca. 40 m nicht mit der ansonsten üblichen Breite von 6,50 m sondern nur 3,0 m breit ausgebaut. Dieser Weg soll als Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Kinderspielplatz dienen.

Durch den Einbau eines abschließbaren Pollers wird dieser Weg für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Die Durchfahrt von Müllfahrzeugen soll jedoch erlaubt werden, um den heutzutage üblichen 1-Mann-Wagen die Rundumfahrt zu ermöglichen.

Die beiden Wendehämmer vor der v.g. Wegeverbindung sind erforderlich, um sonstigen im Baugebiet verkehrenden Großfahrzeugen (Möbeltransporter, etc.) das Wenden zu ermöglichen.

Anschluss an vorh. Straßen findet dieser modifizierte Ring im Süden an die „Weberstraße“ (BG „Bevergerner Damm“) und im Osten an den „Bevergerner Damm“.

Der Ausbau des „Bevergerner Damms“ erfolgt mit beidseitiger Nebenanlage, die durch einen Hochbord abgetrennt wird.

Der im Baugebiet selbst vorgesehene, niveaugleiche Ausbau der Erschließungsstraßen und die fehlende Ausweisung eines separaten Geh- bzw. Radweges bewirken, dass die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb der Wohnbebauung zu einem gleichberechtigten Aufenthaltsraum für alle Verkehrsteilnehmer wird. Die Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs wird bewußt stark reduziert. Die vorgesehene Festsetzung des Gebietes als „verkehrsberuhigter Bereich“ bekräftigt diesen Planungsanspruch noch.

5.4 Infrastruktur

Durch die geplante Erweiterung der Siedlungsfläche ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde Saerbeck, da die gepl. Wohngebiete durch die vorhandenen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, etc.) versorgt werden können.

5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bushaltestelle am Bürgerhaus („Ferrières Straße (B 475)“, Linie S 50/Nachtbus) befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m. Die zentrale Haltestelle der Gemeinde Saerbeck liegt ca. 650 m entfernt am Park & Ride-Parkplatz am Friedhof („Emsdettener Straße (K2)“, Linien R61, R62).

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Geltungsbereiches wird durch die Erweiterung der bestehenden Leitungs- und Kabelnetze der RWE Net (Strom), Gelsenwasser AG (Gas), Stadtwerke Emsdetten GmbH (Wasser) und der Deutschen Telekom AG (Telekommunikation) sichergestellt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Ein geologisches Gutachten des Ingenieurbüros IGB, Münster, vom Juli 2003 hat erbracht, dass die nach § 51a LWG geforderte Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Steinfurt und dem Staatl. Umweltamt wird daher das Versickern des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken zwingend vorgeschrieben. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Wasser wird im öffentlichen Straßenraum einer Versickerung (Mulden-Rigolen-System) zugeführt.

Das Schmutzwasser wird über öffentliche Kanalleitungen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen und der gemeindlichen Kläranlage (K 10.000) zugeführt.

5.7 Umwelt- und Natureingriffe, Bewertung und Kompensation, Pflanzgebote

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Bevergerner Damm II“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Eingriff ist unvermeidbar, da mit dem Bebauungsplan dringend benötigte Wohnbaugrundstücke bereitgestellt und die Weiterentwicklung der Gemeinde Saerbeck zu einem auch zukünftig selbständigen Ort vorangetrieben wird. Andere, geeignetere Ersatzflächen sowie größere unbebaute Flächen im Innenbereich stehen nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken ist damit unabdingbar.

Die quantitative Erfassung, Bewertung und Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft ist im Anhang dieser Begründung dargestellt. Die dort aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Insbesondere durch die Versickerungsmaßnahmen wird der zwangsläufig mit der Ausweisung des Baugebietes einhergehenden Grundwasserabsenkung entgegengewirkt. Durch die Ausweitung des Ortsrandes ergeben sich keine Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen im Bereich der Gemeinde Saerbeck.

Auch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen wird durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Negative Einflüsse auf die Jagd und Fischerei sind nicht zu erwarten. Aufgrund der z.Zt. sehr intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der gehölzlosen Fläche, die für die Bebauung vorgesehen ist, ist ein besonderes und geschütztes Artenvorkommen im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Da das Gebiet im Westen, Süden und Osten direkt an die vorhandene Bebauung bzw. an eine vorhandene Straße angrenzt und sich im Norden eine ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließt, sind in diese Richtungen negative Einflüsse auf benachbarte Lebensräume nicht zu erwarten.

Im Norden erfolgt die Abgrenzung des gepl. Baugebiets gegenüber der Landschaft durch eine geplante Grünfläche.

An den rückseitigen Grenzen des größten Teils der Wohngrundstücke sind private Grünflächen in einer Breite von ca. 2,55 m ausgewiesen, die sich in Teilbereichen zu einer Gesamtbreite von ca. 5,10 m addieren. Bei der Festsetzung dieser Flächen ist auf eine relativ gleichmäßige Verteilung der Grünzonen auf alle Grundstücke und eine möglichst große Zusammenhängigkeit geachtet worden.

Sämtliche Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die zusätzliche Belegung dieser Flächen mit Pflanzgeboten (Sträucher und Einzelbäume) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB verbessert die rechtliche Durchsetzbarkeit der Festsetzung nach Nr. 20 entscheidend. Eine Bepflanzungsvorgabe in Form einer Auswahlliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Bepflanzung wird innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen von der Gemeinde Saerbeck durchgeführt.

Die Grünstreifen dienen aufgrund ihrer Festsetzungen als Ausgleichsflächen gem. §1a BauGB und werden in die anliegende Flächenbilanzierung einbezogen. Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde anhand der gleichnamigen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen im Jahre 1996, erstellt. Zur günstigen Beeinflussung der Sauerstoffbilanz der Luft wird die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Plangebiet per Pflanzgebot vorgeschrieben.

Aus der anliegenden Aufstellung zur Flächenbilanzierung des Natureingriffes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ersichtlich, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden können.

5.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde keine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §3c (1) Satz 1 UVPG durchgeführt, da als bebaubare Fläche im Plangebiet weniger als 20.000 m² zu erwarten sind.

5.9 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der nördlich und nordwestlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe (s. Lageplan S. 11) werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Diese Betriebe sind ursächlich durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes weder in ihrem Bestand noch in ihrer Entwicklung beeinträchtigt.

In unmittelbarer Nachbarschaft der vorh. landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich einzelne private Wohnhäuser, bei denen der Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben bereits heute keine 50 m beträgt. Schon heute haben die Betriebsinhaber die Bewirtschaftung ihrer landwirtschaftlichen Betriebe so darauf abzustellen, dass keine unzumutbaren Geruchsmissionen für die benachbarten Wohnhäuser entstehen. Andererseits ist auch eine Rücksichtnahme der benachbarten Anwohner auf die seit Generationen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe geboten. Dies bedeutet, dass gewisse, zeitweise auftretende Geruchsbelastungen in Kauf genommen werden müssen (gegenseitige Rücksichtnahme).

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe können betriebliche Erweiterungen nur dann durchführen, falls gleichzeitig eine Erhöhung der Belastung durch bauliche und/oder technische Maßnahmen ausgeschlossen wird.

Der landwirtschaftliche Betrieb Lohaus westlich des Bebauungsplangebietes „Bevergerner Damm II“ war an seinem Standort aufgrund der bereits herangerückten Wohnbebauung nicht mehr entwicklungsfähig. Der Landwirt Lohaus hat deshalb den Betrieb am bisherigen Standort aufgegeben und ca. 1 km nördlich der jetzigen Hofstelle auf einer arrondierten Fläche einen neuen Vollerwerbsbetrieb mit Intensiv-Tierhaltung errichtet.

Die bisherige landwirtschaftliche Hofstelle Lohaus wurde entprivilegiert. Sie ist in Zusammenarbeit mit dem Westf. Amt für Landes- und Baukultur städtebaulich in den Bebauungsplan „Lohaus II (B-Plan Nr. 23)“ integriert worden.

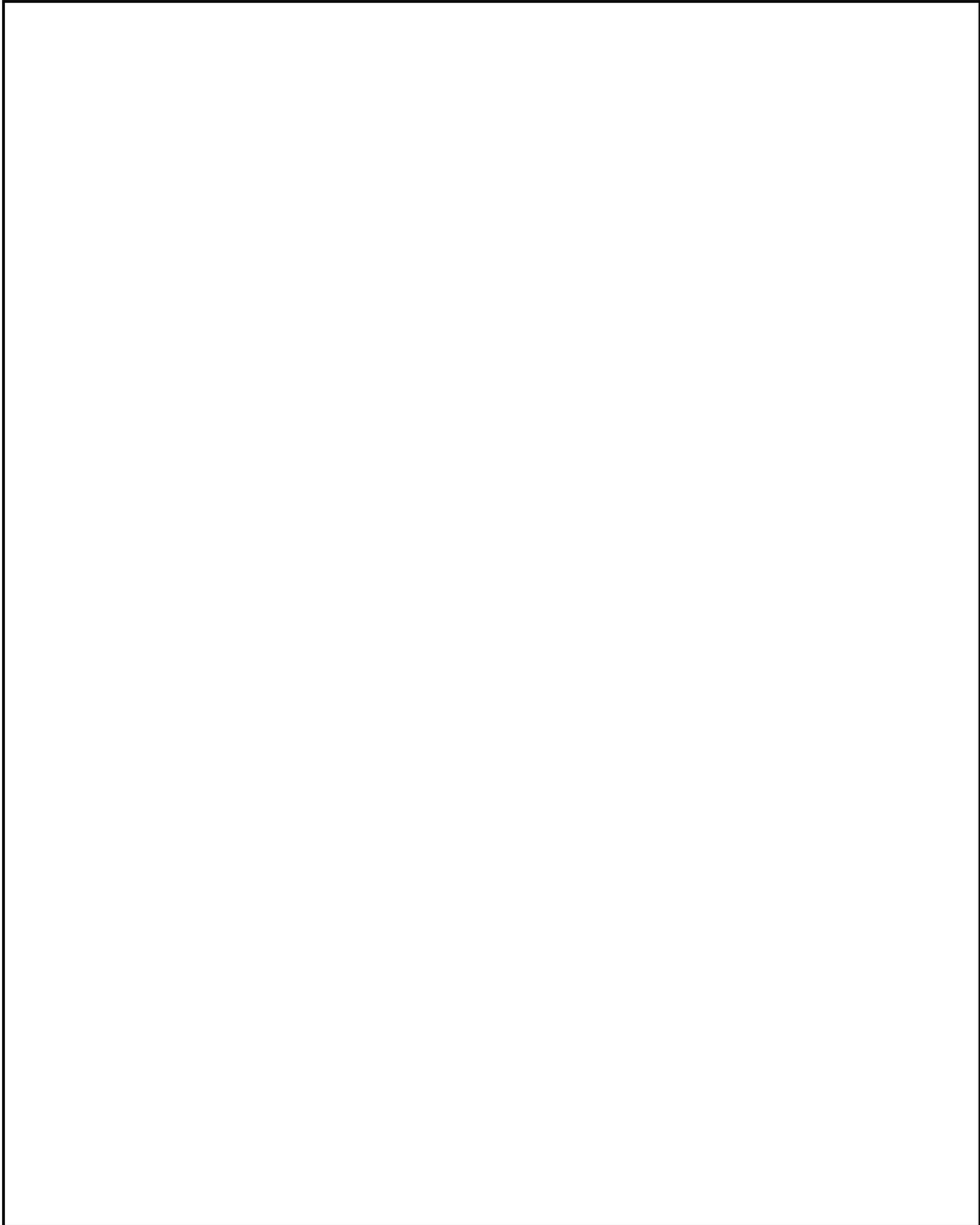
Der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb Sundermann wurde bereits vor mehr als 10 Jahren aufgegeben und wird nicht mehr bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Grundstücke sind veräußert. Diese ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle liegt innerhalb des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sundermann“. Die alte Hofstelle Sundermann soll aber - wie bereits mit dem Eigentümer abgestimmt - in die künftige Weiterentwicklung der Wohnbauflächen in diesem Bereich einbezogen und analog zur Hofstelle Lohaus überplant werden.

Die landwirtschaftliche Hofstelle Gerbert befindet sich ca. 250 m nördlich der geplanten Wohngebietes "Bevergerner Damm II". Dieser Abstand ist identisch zu dem heutigen Immissionsabstand zwischen der Hofstelle Gerbert und dem vorhandenen benachbarten Wohngebiet „Lohaus II (B-Plan Nr. 23)“. Der Hof Gerbert wird im Nebenerwerb geführt.

Weiter nördlich liegt in einem Abstand von ca. 400 m zum geplanten Wohngebiet „Bevergerner Damm II“ der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb Beerbaum, ein Milchviehbetrieb. Der Immissionsabstand zu diesem Betrieb wird ebenfalls nicht verschlechtert, so dass zusammenfassend festgestellt werden kann, dass die Belange der Landwirtschaft durch den Bebauungsplan „Bevergerner Damm II“ nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus den Deutschen Grundkarten „Middendorfer Feld“ (Nr. 3811/4), „Feldhoek“ (Nr. 3811/5), „Middendorf“ (Nr. 3811/9) und „Saerbeck“ (Nr. 3811/10),

Maßstab: 1 : 5.000



5.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei archäologischen Voruntersuchungen vor Beginn der Baumaßnahmen im ca. 700 m westlich gelegenen BG „Lohaus I“ wurden im ersten Quartal 1997 Rückschlüsse auf evtl. Bodendenkmäler entdeckt.

Die vom Amt für Bodendenkmalpflege angeregten Hinweise bzgl. der Sicherung von Bodendenkmälern wurden daher auch in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

5.11 Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.12 Spielplätze

Die Kinder des geplanten Wohngebiets können den Kinderspielplatz im westlich gelegenen BG „Lohaus II“ benutzen. Dieser Platz wurde bei der Planung des v.g. B-Plans vorausschauend so angeordnet, dass er von beiden Plangebietten bequem und ohne größere Verkehrsgefahren zu erreichen ist.

5.13 Altlasten, belastete Flächen

Belastete Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und werden aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche auch nicht vermutet.

5.14 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung (§ 45 BauGB) sind nicht erforderlich.

5.14 Geschätzte Kosten

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahme wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Die Kosten können nur annähernd ermittelt werden, da weder die Grungstücksaufteilung noch die Planungsart bekannt ist!

I. Kanalbau

<u>Bezeichnung</u>	<u>Länge/Fläche</u>	<u>DN</u>	<u>EP</u>	<u>GP</u>	<u>ges. Kosten</u>
SW-Sammler	490 m	DN 250	230,00 €	112.700,00 €	
SW-Hs-Anschlußleitungen	215 m	DN 150	55,00 €	11.825,00 €	
SW-Hs-Anschlußschächte	43 St.		300,00 €	12.900,00 €	
RW-Rigolen	500 m	DN 300	130,00 €	65.000,00 €	
RW-Vers.-mulden	16 St.	-	1500,00 €	24.000,00 €	
Summe Bauleistungen:					226.425,00 €
Unvorhergesehenes/Ingenieurleistungen:					23.575,00 €
Nettosumme Kanalbau:					250.000,00 €
zzgl. 16% MwSt.:					40.000,00 €
Gesamtsumme Kanalbau:					290.000,00 €

II. Straßenausbau

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche/St.</u>	<u>EP</u>	<u>GP</u>	<u>ges. Kosten</u>
Straßenfläche	3815 m ²	85,00 €	324.275,00 €	
Wege	181 m ²	42,50 €	7.692,50 €	
Öffentl. Grünflächen	155 m ²	7,50 €	1.162,50 €	
Priv. Grünflächen	2056 m ²	7,50 €	15.420,00 €	
Beleuchtung	9 St.	1350,00 €	12.150,00 €	
Summe Bauleistungen:				360.700,00 €
Unvorhergesehenes/Ingenieurleistungen:				35.851,72 €
Nettosumme Kanalbau:				396.551,72 €
zzgl. 16% MwSt.:				63.448,28 €
Gesamtsumme Straßenbau:				460.000,00 €

III. Trinkwasserversorgung

Geschätzte Summe: 30.000,00 €

Gesamt Zusammenstellung:

I. Kanalbau	290.000,00 €
II. Straßenbau	460.000,00 €
III. Trinkwasserversorgung	30.000,00 €
<hr/>	
Gesamt Bausumme	780.000,00 €
<hr/>	

5.15 Statistische Daten

Gesamtgröße des Plangebietes:	2,455 ha	100,0 %
Bauflächen (WA 1-9)	2,040 ha	83,1 %
- Wohnbauflächen	1,834 ha	89,9 %
- Priv. Grünflächen	0,206 ha	10,1 %
Verkehrsflächen	0,415 ha	16,9 %
- öff. Straßenflächen	0,381 ha	95,6 %
- öff. Wegeflächen	0,018 ha	4,4 %
Geplante Bebauung:	ca. 51 Wohngrundstücke	
	ca. 56 Wohneinheiten (WE)	
	(geschätzt: ca. 20% der Einzelhausbebauung mit Einliegerwohnung)	
Geschätzte Einwohnerzahl (4 E/WE):	ca. 224 E	
Wohndichte: (bez. auf Summe der Bau- und Verkehrsflächen)	ca. 91 E/ha	

Aufgestellt:
Saerbeck, im Mai 2004

GEMEINDE SAERBECK

Ing.-Büro Karl-Heinz Büchter

(Bürgermeister)

(Karl-Heinz Büchter)