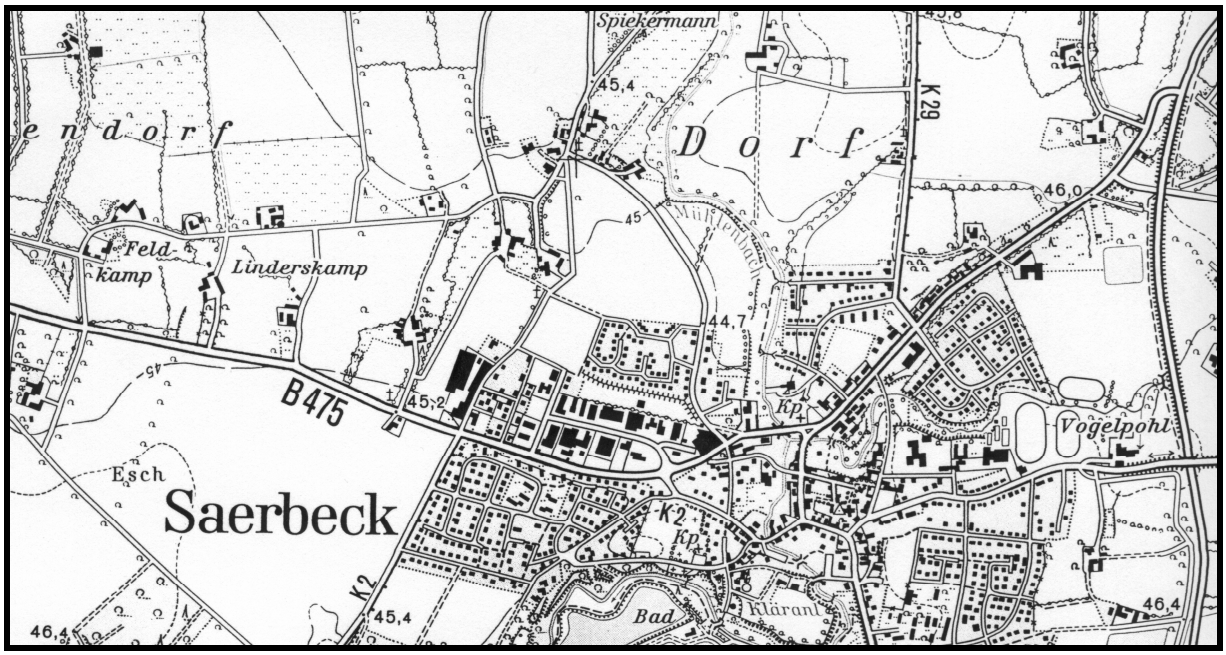
Gemeinde Saerbeck

Baugebiet Lohaus II

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „BG Lohaus II“
Planungsstand: 14.05.1999

zur öffentlichen Auslegung gem. §3 (2) BauGB und
zur Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. §4 BauGB



Auftraggeber:

Gemeinde Saerbeck
Emsdettener Straße 1
48369 Saerbeck
Tel.: 02574 - 89 - 0

Bauleitplanung:

Ing.-Büro Karl-Heinz Büchter
An der Kleimannbrücke 35
48157 Münster
Tel.: 0251 - 32 85 89
Fax.: 0251 - 32 85 82

Inhaltsverzeichnis

1. ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG 3

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG 3

4. BESTAND 4

5. PLANUNGSKONZEPT 4

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 4

5.2 Gestalterische Festsetzungen 6

5.3 Verkehrskonzept 7

5.4 Infrastruktur 8

5.5 Anbindung anden Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) 8

5.6 Ver- und Entsorgung 8

5.7 Umwelt- und Natureingriffe, Bewertung und Kompensation, Pflanzgebote 9

5.8 Belange der Landwirtschaft 11

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege 12

5.10 Immissionsschutz 12

5.11 Spielplätze 12

5.12 Altlasten, belastete Flächen 13

5.13 Bodenordnung 13

5.14 Statistische Daten 13

5.15 Geschätzte Kosten 14

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 23 „BG Lohaus II“ der Gemeinde Saerbeck

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die konstant hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet Saerbeck veranlaßte den Rat der Gemeinde Saerbeck am 02.10.1997 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „BG Lohaus II“ und damit zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbaumöglichkeiten.
Hierzu wurden mehrere Varianten untersucht. Der vorliegenden Variante wird - nicht zuletzt aufgrund der minimierten Bodenversiegelung durch die Erschließung - der Vorzug von der Gemeinde gegeben.

Grundlegende städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der vorhandenen Gebietseigenart bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform sowie horizontaler und vertikaler Ausdehnung der Baukörper.

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.

Eine besondere städtebauliche Problematik liegt in der Integration der vorhandenen Hofstelle „Lohaus“ in den Bebauungsplan und der Erhaltung des Hofcharakters.

Die nördlich und nordöstlich befindlichen Gebiete sind als zukünftige Erweiterungsgebiete bzw. als vorh. Außenbereiche bei der Planung bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung berücksichtigt worden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich des vorh. „BG Lohaus I“ (B-Plan Nr. 22) und nördlich des „GG nördl. der B 475 (B-Plan Nr. 5) und kann über die angrenzenden Straßen „Am Steinkreuz“, „Industrie-“ und „Weberstraße“ bzw. über vorh. Wirtschaftswege angefahren werden.
Die detaillierten Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.
Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 97174 m².

3. Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte definiert. Der am 5.12.1997 genehmigte und am 23.12.1997 öffentlicht bekanntgemachte Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche aus.

4. Bestand

Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen sind nahezu ebenflächig und werden zur Zeit intensiv als Acker- bzw. Weidefläche genutzt. Die übrigen Flächen sind vorhandene Straßenflächen oder Grünflächen, die zum Teil einen Bewuchs an heimischen Gehölzen bzw. Hochstämmen aufweisen.

5. Planungskonzept

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

Um den vielfältigen Bedarfsansprüchen Rechnung zu tragen, sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die im Planentwurf angedachten Grundstückszuschnitte ermöglichen bei beiden Hausformen die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

Das vorliegende Konzept des Bebauungsplanes distanziert sich bewußt von dem zur Zeit üblichen System der kurzen Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten. Durch die Planung von Ringstraßen sollen Verkehr und Geräuschemissionen in den einzelnen Straßen reduziert und gleichmäßig verteilt werden, da der Verkehr in mehrere Richtungen abfließen kann. Gefährliche und lärmintensive Wendevorgänge werden verhindert, dieses gilt vor allem für unübersichtliche Großfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Lieferwagen, etc.).

Durch den niveaugleichen Ausbau der Erschließungsstraßen und die fehlende Ausweisung eines separaten Geh- bzw. Radweges wird die öffentliche Verkehrsfläche zu einem gleichberechtigten Aufenthaltsraum für alle Verkehrsteilnehmer. Die Bedeutung des motorisierten Individualverkehr wird bewußt stark reduziert.

Die geplante ökologisch wertvolle öffentliche Grünfläche mit Teichanlage im Norden des Plangebietes bildet das Herzstück des Bebauungsplanes. Sie erhöht den Wohnwert der umliegenden Gebiete und lädt ebenso zur Kommunikation und Freizeitnutzung ein wie die östlich und westlich gelegenen öffentlichen Kinderspielplätze.
Durch die geplante Grünzone soll ein Ortsrandabschluß geschaffen werden, der für einen verträglichen Übergang zwischen den spärlich besiedelten Außenbereichen und dem relativ dicht besiedelten Innenbereich sorgen soll.

Durch die Konzeption der Wegeverbindungen wird die innere Erschließung des Baugebietes mit diesen Freizeit- und Erholungsbereichen und dem öffentlichen Verkehrsraum von außen vernetzt. Diese Wege werden bewußt als Fußwege ausgebildet, um die Eigenständigkeit des Baugebietes zu betonen. Somit wird ein motorisierter Durchgangsverkehr von vornherein ausgeschlossen.

Von der Pflanzung von Bäumen im öffentliche Straßenbereich wird abgesehen, um die Funktion der vorgesehenen Einrichtungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht durch Wurzeleinwuchs o.ä. zu beeinträchtigen.

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 jedoch durch geeignete Festsetzungen insoweit begrenzt, daß sich der neue Wohnbereich stadtplanerisch in die vorh. Bebauung einpaßt und eine einheitliche Struktur erkennbar ist.

Ein Teil der Wohnbauflächen im Geltungsbereich (WA 1 - 19) wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Läden, die zur Versorgung des Gebietes dienen, aus städtebaulichen Gründen nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 180 m² zugelassen werden.
Größere Einzelhandelsläden würden sich aufgrund der dörflichen Struktur der Gemeinde Saerbeck nachteilig auf die Entwicklung des Ortskerns auswirken.
Der Bereich der vorh. Hofstelle Lohaus wird als „Dorfgebiet“ gem. §5 BauNVO definiert. Ausnahmen werden auch hier nicht zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ auf 0,4 festgesetzt. In den „Dorfgebieten“ liegt dieser Kennwert bei 0,5 bzw. 0,6. Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen werden nicht überschritten.

In den „Allgemeinen Wohn-“ und „Dorfgebieten“ ist eine Bebauung mit freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die sich an die angrenzende Wohnbebauung anpaßt (sofern keine Erhaltungsgebote vorliegen).
Abweichend hiervon sind folgende max. Gebäudelängen definiert:

Einzelhäuser:	max. Breite	(von Giebel zu Giebel)	12 m
	max. Tiefe	(von Traufe zu Traufe)	9 m
Doppelhäuser:	max. Breite	(von Giebel zu Giebel)	25 m
	max. Tiefe	(von Traufe zu Traufe)	9 m

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

Bei den als Erhaltungsbereich gekennzeichneten Gebäuden (MD 1 und 3) müssen die vorh. Gebäudestrukturen in ihren Abmessungen erhalten werden. Erlaubt ist eine Entkernung und Neugestaltung der Innenbereiche, soweit der ländliche Charakter der Hofgebäude erhalten bleibt. Der westl. Anbau an das Wohnhaus braucht nicht erhalten zu werden.

Im Bereich der vorh. Hofanlage Lohaus sind Gemeinschaftsgaragen bzw. -carports vorgesehen. Diese sind allen Wohneinheiten der Hofanlage (MD 1 bis 3) zugeordnet.

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 eingehalten wird. Mit dieser Festsetzung soll eine optimale Ausnutzung der Wohngrundstücke erreicht werden, ohne daß eine optische Einengung des öffentlichen Straßenbereiches erfolgt.
Lediglich im Bereich der WA 4 und 5 wird der Mindestabstand zum gepl. Weg B auf 0,50 m reduziert. Nur so ist es auf den beiden angrenzenden Grundstücken möglich, überdachte Stellplätze bzw. Garagen zu errichten.

In den „Allgemeinen Wohn-“ und „Dorfgebieten“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. 2 Wohnungen zugelassen. Auf diese Weise sollen Überbelegungen und damit verbundene soziale Spannungen vermieden werden.
Eine Ausnahme bildet hier wiederum das vorh. Hofgebäude Lohaus (MD 3). Die Anzahl der Wohnungen ist hier freigestellt.

In den WA 4 und 5 ist aufgrund der geringen Grundstücksfläche nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung als Einliegerwohnung mit deutlich untergeordneter Größe zugelassen werden.

Die Baugrenzen sind großzügig festgesetzt worden, um den einzelnen Bauherren die größtmögliche Gestaltungsfreiheit und eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke auch hinsichtlich der Energieausnutzung zu ermöglichen. Im Bereich der WA 4 und 5 ist eine Baulinie auf der nördlichen, der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite vorgesehen. Diese dient zur Schaffung eines geschlossenen Straßenbildes und zur Sicherstellung der für die Nutzung der passiven Sonnenenergie optimalen Plazierung des Gebäudes auf dem Grundstück.
Eine weitere Baulinie ist zur Erhaltung der vorh. Hofstrukur im Bereich MD 2 definiert.

Für die Wohngebiete WA 4 und 5 und MD 1 und 2 sind aus v.g. Gründen auch die Firstrichtungen vorgegeben.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Um ein harmonisches 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.

Der vorliegende Bebauungsplan ist dabei nachfolgend aufgeführte Bereiche unterteilt:
a) Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 19)
b) Dorfgebiet (MD 1 - 3)

zu a)
In dem flächenmäßig größten Bereich des Plangebietes wird durch die Begrenzung der Dachneigung auf 35° bis 48° die Wirkung einer ausgeglichenen Dachlandschaft erzielt.
Lediglich im Bereich WA 4, 5 und 12 gilt eine Dachneigung von 22 - 45°. Diese Werte stellen eine Anpassung an die geplante Nutzung der Sonnenenergie bzw. an die vorgesehene, besondere Gebäudeform dar. In den Bereichen WA 4 und 5 sind straßenseitig (Weg C) keine Dachaufbauten zulässig.

zu b)
Hier gilt ebenfalls eine Festlegung der Dachneigung auf 35° bis 48°, um den vorh. Hofcharakter zu erhalten.

allgemein:
Der optische Zusammenhang zwischen Garagen und Hauptbaukörpern soll dadurch erreicht werden, daß für die Garagen entweder die Dachneigung des Hauptgebäudes oder ein Flachdach gewählt wird.
Wird für die Garagen das Flachdach gewählt, so sind diese extensiv zu begrünen, um einen Ausgleich der Versiegelung zu erreichen.

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

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

Die untergeordnete Nutzung der privaten Grünflächen für bauliche Anlagen ist nicht zulässig. Einfriedungen der priv. Grünflächen in Form von Zäunen, Mauern, etc. sind jedoch erlaubt.

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 Mülltonnen bzw. -gebinde, 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 und überörtliche Verkehrsnetz als auch die verkehrstechnische Erschließung der im Norden bzw. Nordosten vorgesehenen Erweiterungsgebiete in die Planungen einbezogen. Daraus ergibt sich ein Anteil der gepl. öffentl. Straßenflächen an der Gesamtfläche des Baugebietes von ca. 14%.

Das Plangebiet soll über die vorh. „Industriestraße“ und die „Planstraße A“ des „BG Lohaus I“ bzw. über die sonstigen Gemeindestraßen angefahren werden.
Der gesamte Bereich wird über ein Ringstraßensystem erschlossen und über Verbindungsstraßen an die angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Gebiete angebunden. Der Vorteil des Ringstraßensystem gegenüber dem Stichstraßensystem liegt vor allem darin, daß die - zum Teil unter stark beengten Verhältnissen durchgeführten - gefährlichen Wendemanöver, vor allem von Großfahrzeugen, entfallen. Der Verkehr kann fließend durch das Wohngebiet geführt werden, der sogenannte „Hin- und Rückfahrverkehr“ wird verhindert. Durch die verkehrsberuhigte Ausbildung der Straßen als Ringsytem, das den Fahrzeugführer wieder an den Ausgangspunkt seiner Fahrt zurückbringt, wird die Nutzung der Erschließungsstraßen als „Schleichweg“ und „Rennstrecke“ unterbunden.

Da bei diesem System die Wendeflächen für Großfahrzeuge (Müllfahrzeuge, etc.) entfallen, gleichzeitig aber aufgrund der Notwendigkeit der Erschließung der relativ kleinen Wohngrundstücken nur geringfügig längere Straßenzüge erforderlich sind, bleibt der Anteil der Straßenfläche an der Gesamtfläche nahezu gleich.

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 an der B 475 (Linie 162, Emsdetten - Saerbeck) befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 - 1000 m.

5.6 Ver- und Entsorgung

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

Die im Randbereich gelegenen 10 kV-Kabel bzw. -Freileitungen werden gemäß Rücksprache mit den VEW vor Baubeginn eine neue, dem Bebauungsplan angepaßte Trassenführung erhalten bzw. entfallen. In Teilbereichen sind diese bereits im Zuge der Baumaßnahmen zum „BG Lohaus I“ verlegt worden.

Für den Brandschutz im Plangebiet ist sichergestellt, daß 48 m³/h Löschwasser aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden können.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Ein geologisches Gutachten des Ingenieurbüros Umpfenbach, Münster, vom März 1997 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 (Rigole) zugeführt.
Lediglich das im Bereich des reinen Wohngebietes („Solarhäuser“), der ehemaligen Hofstelle Lohaus und den vorgelagerten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und der geplanten Teichanlage zugeführt. Die Ausnahme dieser Flächen von der privaten Versickerungspflicht dient der Versorgung der Teichanlage mit Frischwasser und der Erhaltung des ökologischen Wertes der geplanten Anlage.

Das Schmutzwasser wird über öffentliche Kanalleitungen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

5.7 Umwelt- und Natureingriffe, Bewertung und Kompensation, Pflanzgebote

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Lohaus 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 werden. 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 nahezu gehölzlosen Fläche, die für die Bebauung vorgesehen ist, ist ein besonderes und geschütztes Artenvorkommen im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Da das Gebiet im Süden und Osten direkt an die vorhandene Bebauung angrenzt und sich im Norden zum einen eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Unterbrechung durch Gewässer, Gehölze, Brüche, Hecken oder ähnliches anschließt bzw. eine Abschottung der gepl. Wohngebiete durch die großzügig angelegte Grünfläche mit Teichanlage erfolgt, sind in diese Richtungen negative Einflüsse auf benachbarte Lebensräume nicht zu erwarten.

Im Westen wird das gepl. Baugebiet durch eine bestehende Baum- und Gehölzreihe (Wallhecke) gegenüber der Landschaft abgegrenzt. Da Wallhecken gem. Landesforstgesetz als Waldflächen eingestuft werden, ist zwischen der vorh. Wallhecke und baulichen Anlagen mit Feuerstätten ein Sicherheitsabstand von 35 m, mindestens aber die Höhe der vorhandenen Einzelbäume (Umsturz- und Waldbrandgefahr) einzuhalten.
Im nördlichen Bereich des WA 3 kann der geforderte Sicherheitsabstand (Baumhöhe) durch eine Änderung der gepl. Baugrenzen eingehalten werden. Im südlichen Bereich des WA 3 (ca. 640 m²) und im Bereich des WA 2 (ca. 740 m²) können diese Abstände nicht eingehalten werden.
Da auf eine zusammenhängende Bebauung in diesen Abschnitten aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht verzichtet werden kann, müssen diese Teilstücke umgewidmet, d.h. aus der Definition „Wald“ entlassen und in priv. Grünflächen umgewandelt werden. Durch diese Definitionsänderung wird ein angemessener Ausgleich im Verhältnis 1:3 erforderlich. Die gepl. Ersatzpflanzungen (ca. 4177 m²) werden in Abstimmung mit dem Forstamt Steinfurt nördlich des Hofgeländes Lohaus im Anschluß an die vorh. Waldflächen vorgenommen und dienen somit zusätzlich der Abtrennung der gepl. Bebauung von der umgebenden Landschaft und der Verbreiterung der bereits bestehenden Naturräume.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird vor der Wallhecke (westl. Begrenzung) ein unterschiedlich breiter Streifen als priv. Grünfläche mit Pflanz- und Erhaltungsgebot ausgewiesen. Auf diese Weise wird auch dieser bestehende Lebensraum der Grünzone verbreitert und aufgewertet.

Die Wallhecke am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird aufgrund der vorhanden, innerhalb ihrer Grenzen verlaufenden Freileitung jährlich gestutzt und weist daher lediglich Einzelbäume mit einer max. Höhe bis zu 5 m auf.
Diese ca. 5 m breite Hecke wird durch einen geplanten, ca. 2,55 m breiten privaten Grünstreifen verstärkt, so daß eine Gesamtbreite von ca. 7,5 m entsteht. Die geplante Baugrenze befindet sich nochmals ca. 3 m von dem Grünstreifen entfernt.
Es wird deutlich, daß aufgrund umstürzender Bäume keine Gefahr für die geplante Bebauung durch die vorh. Wallhecke entsteht. Die Wallhecke wird zukünftig regelmäßig gepflegt und auf den Stock gesetzt. Eine Aufhebung der Definition „Wald“ für diese Fläche und ein damit verbundener Ausgleich für diese Wallhecke ist daher nicht erforderlich.

Die vorh. Gebüschreihe im nördlichen Plangebiet (WA 13) wird in ihren jetzigen Abmessungen erhalten bzw. in Teilbereichen erweitert. Die Breite der hier ausgewiesenen Grünfläche beträgt 5,05 m.

An den rückseitigen Grenzen des größten Teils der Wohngrundstücke sind private Grünflächen in einer Breite von 2,55 m ausgewiesen, die sich in Teilbereichen zu einer Gesamtbreite von 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.

Die Breite der im Westen des Gebietes (WA 3) ausgewiesenen priv. Grünfläche beläuft sich auf 5,05 m (südl. Teil) bzw. 4 bis 35 m (nördl. Teil).

Der an die vorh. Hofstelle Lohaus nördlich und östlich angrenzende Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten belegt. Die in diese Fläche integrierte Teichanlage soll nach ökologischen Gesichtspunkten ausgestattet und unterhalten werden. Die angrenzenden vorh. Grünflächen fördern eine Ansiedlung von standorttypischen Pflanzen und Tieren, so daß in relativ kurzer Zeit eine Belebung der Grünzone erfolgen kann.

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 Straßen 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.
Auch für die als Erweiterung der bestehenden Wallhecke dienenden Grünflächen gelten die v.g. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB, so daß auch diese Flächen in die Flächenbilanzierung einbezogen werden.

Zur günstigen Beeinflussung der Sauerstoffbilanz der Luft wird die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im nördlichen Plangebiet per Pflanzgebot und der Schutz der vorh. Großbäume bzw. Heckenriegel per Erhaltungsgebot vorgeschrieben.

Im Bereich des Weges B ist der Mindestabstand für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen (siehe Seite 5) auf 0,50 m reduziert worden, um den Grundstückseigentümern die Erstellung eines Carports bzw. einer Garage zu ermöglichen. Zusätzlich gilt jedoch für diesen 50 cm breiten, westlich und östlich des Weges B gelegenen Streifen die Verpflichtung zur Begrünung (Pflanzgebot; Höhe: min. 1,0 m, max. 2,0 m).

Aus der anliegenden Aufstellung zur Flächenbilanzierung des Natureingriffes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ersichtlich, daß die Kompensation vollständig und angemessen ist. Die überschüssigen Punke in Höhe von 8046 der Ausgleichsbilanzierung werden dem „Ausgleichskonto“ der Gemeinde Saerbeck gutgeschrieben.

5.8 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der nördlich und nordwestlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe 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 Geruchsimmissionen für die benachbarten Wohnhäuser entstehen. Anderseits 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 landwirtschaftl. Betrieb Lohaus ist an seinem jetzigen Standort aufgrund der bereits herangerückten Wohnbebauung nicht mehr entwicklungsfähig. Der Landwirt Lohaus wird deshalb den Betrieb am jetzigen Standort aufgeben und ca. 1 km nördlich der jetzigen Hofstelle auf einer arrondierten Fläche einen neuen Vollerwerbsbetrieb mit Intensiv-Tierhaltung errichten. Die dafür notwendigen Planungsmaßnahmen sind bereits abgeschlossen.
Die bisherige landwirtschaftliche Hofstelle Lohaus wird entprivilegiert und in ihrem jetzigen Gebäudebestand erhalten. Sie ist in Zusammenarbeit mit dem Westf. Amt für Baupflege städtebaulich in den vorliegenden Bebauungsplan integriert worden. Die Ausweisung der Wohnbauflächen und die Überplanung der alten Hofstelle ist mit dem Betriebsinhaber abgestimmt.

Der benachbarte ehemalige landwirtschaftliche Betrieb Sundermann wurde bereits vor mehr als 10 Jahren aufgegeben und wird nicht mehr bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Grund-

stücke sind verpachtet. Diese ehemalige landwirtschaftl. Hofstelle liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie 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 Feldmann westlich des Plangebietes wird seit vielen Jahren nicht mehr aktiv bewirtschaftet. Abgesehen von der Unterbringung einiger Reitpferde erfolgt auf dem Hof keine Tierhaltung. Mit Ausnahme einer hofnahen Pferdekoppel sind alle landwirtschaftlichen Nutzflächen dieses Betriebes verpachtet.

Das Geruchsimmissionsgutachten des Ing.-Büros Richters und Hüls, Ahaus, vom 24.06.1997 hat ergeben, daß die für Wohn- und Mischgebiete vorgegebenen Immissionsrichtwerte von 0,10 im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Durch eine Ergänzung des Gutachtens mit einer Verkleinerung der Beurteilungsflächen auf 62,5 m x 62,5 m vom 28.10.1998 ergab sich eine nördlich der vorh. Hofstelle Lohaus verlaufende Linie, bis zu der die Ausweisung von Wohnbauflächen lt. Richtlinien möglich ist. Diese Begrenzung ist in dem vorliegenden B-Plan berücksichtigt worden.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei archäologischen Voruntersuchungen vor Beginn der Baumaßnahmen im angrenzenden „BG Lohaus I“ wurden im ersten Quartal 1997 Hinweise auf evtl. Bodendenkmäler entdeckt. Die vom Amt für Bodendenkmalpflege angeregten Auflagen bzgl. der Sicherung von Bodendenkmälern wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der vorhandene Bildstock (Denkmal i. S. DSchG) an der Hofzufahrt Lohaus liegt innerhalb des Plangebietes. Es wird im Bestand erhalten und von den Planungen nicht tangiert.

5.10 Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen bzgl. des angrenzenden Gewerbe- und Mischgebietes sind nicht notwendig, da in den direkt benachbarten Gewerbebereich die Abstandsklassen I - VII für unzulässig erklärt wurden und das angrenzende Mischgebiet aus vorh. Wohnbebauung mit teilweiser Kleingewerbenutzung (sehr geringe Immissionswerte) besteht.
Diese Schlußfolgerung wird durch die Erfahrungen aus dem angrenzenden, bestehenden „BG Bevergerner Damm“ bestätigt.

5.11 Spielplätze

Für die Kinder der geplanten Wohnbereiche sind zwei Kinderspielplätze vorgesehen. Einer der Plätze befindet sich südwestlich der vorhandenen Hofstelle Lohaus (A = ca. 656 m²), ein weiterer am östlichen Rand des Plangebietes (A = ca. 761 m²) als Verbindung zu den künftigen Erweiterungsgebieten.
Ein bereits vorhandener Spielplatz steht im „BG Bevergerner Damm“ zur Verfügung. Sowohl die geplanten als auch der bestehende Spielplatz sind über verkehrsberuhigte Straßen und fußläufige Verbindungen ohne Verkehrsgefahren für Kinder zu erreichen.

Die vorgeschriebene offene Bauweise im Plangebiet bietet den Kindern auf den einzelnen Grundstücken ausreichend Spielfläche. Durch die niveaugleiche Ausbildung der öffentl. Verkehrsräume und die Ausweisung als verkehrsberuhigte Zonen (Tempo 7 bzw. 30) wird auch ein Spielen auf den Verkehrsflächen möglich.

5.12 Altlasten, belastete Flächen

Belastete Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und werden aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Acker- bzw. Weidefläche auch nicht vermutet.

5.13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung (§ 45 BauGB) sind nicht erforderlich. Private Grenzregelungen bleiben unberührt.

5.14 Statistische Daten

Gesamtgröße des Plangebietes:	**9,717 ha**	**100 %**
Bauflächen (WA)	**6,105 ha**	**63 %**
- Wohnbauflächen	5,101 ha	84 %
- Grünflächen	1,004 ha	16 %
Verkehrsflächen	**1,438 ha**	**15 %**
– öff. Straßenflächen	1,098 ha	76 %
– Fußwege	0,103 ha	7 %
– priv. Verkehrsflächen	0,238 ha	17 %
Spielplätze	**0,142 ha**	**1 %**
Öffentl. Grünflächen (inkl. Wasserflächen)	**1,224 ha**	**13 %**
Priv. Grünflächen	**0,804 ha**	**8 %**

Geplante Bebauung:	ca. 119	Wohngrundstücke
	ca. 145	Wohneinheiten (WE)
Geschätzte Einwohnerzahl (4 E/WE):	ca. 580	E
Wohndichte: (bez. auf Summe der Bau- und Verkehrsflächen)	ca. 80	E/ha

5.15 Geschätzte Kosten

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

Straßenbau, einschließlich Beleuchtung:	ca.	DM
Kanalbau (Trennsystem mit Versickerung):	ca.	DM
Kompensationsmaßnahmen (priv. und öffentl. Flächen):	ca.	DM
Gesamtkosten:	ca.	DM

Aufgestellt:
Saerbeck, im März 1999

GEMEINDE SAERBECK **Ing.-Büro Karl-Heinz Büchter**

(Gemeindedirektor) **(Karl-Heinz Büchter)**