

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "ESCHGARTEN II" SAERBECK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eschgarten II" gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt Nr. 1 S. 341) ist vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 22. Januar 1976 beschlossen worden.

G L I E D E R U N G

- I. Lage und Abgrenzungen
- II. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- III. Zweck und Inhalt der Planung
- IV. Flächenaufteilung
- V. Bebauung
- VI. Verkehr
- VII. Erschließung
- VIII. Denkmals- und Landschaftsschutz
- IX. Immissionsschutz - Bedürfnisse der Landwirtschaft
 - a) landw. Betriebe Meier, Heitmann, Enking-Richter
 - b) Geflügelzuchtbetrieb Focke-Niehoff
 - c) Lärmpegel des Straßenverkehrs der B 219 u. B 475
- X. Ordnung des Grund und Bodens
- XI. Kosten
- XII. Gemeinbedarfseinrichtungen

I. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 300 - 500 m südöstl. des Ortskerns und schließt an der südöstl. Begrenzung des Baugebietes Eschgarten I an. Im Westen und Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die Bundesstraßen B 219 und B 475, während die östliche Grenze an den landwirtschaftlich strukturierten Gemeindeteil Dorfbauerschaft anschließt.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich fast ausschließlich um Flächen des im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens auszusiedelnden landwirtschaftlichen Betriebes Josef Niehoff.

II. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Saerbeck ist nach der kommunalen Neuordnung kleinste Gemeinde im Land Nordrhein-Westfalen. In dem Vorschlag zur Neugliederung des Raumes Münster/Hamm ist über Saerbeck folgendes ausgesagt:

"Die Landesplanung hält also heute für die neu abgegrenzte Gemeinde Saerbeck wegen ihrer Lage im Raum, den erkennbaren Ansätzen der weiteren Entwicklung und der vorhandenen Grundausstattung die zukünftige Ausweisung als Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung für einen Versorgungsbereich, der 5.000 bis 10.000 Einwohner umfaßt oder in absehbarer Zeit umfassen wird, für vertretbar".

Die konsequente und aus der Sicht der Gemeinde und Landesplanung notwendige Entwicklung ist in einem Flächennutzungsplan berücksichtigt, welcher der Landesplanungsgemeinschaft und dem Regierungspräsidenten zur Stellungnahme vorgelegen hat. In diesem Flächennutzungsplan ist das Baugebiet "Eschgarten II" erhalten. Mit Verfügungen vom 29.8.1975 und 15.3.1976 wurde festgestellt, daß gegen den Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Saerbeck keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Eine Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes I ist noch nicht erfolgt. Nach der Entscheidung des Chefs der Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen ist Saerbeck wie eine Gemeinde mit einem Versorgungsbereich von 5.000 bis 10.000 Einwohnern zu behandeln.

Der geplanten Entwicklung stehen somit keine landesplanerischen Bedenken entgegen.

III. Zweck und Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung, Erschließung und Versorgung des Gebietes geschaffen werden. Festgesetzt werden insbesondere die Bau-, Verkehrs- und Grünflächen. Durch die Ausweisung des Baugebietes "Eschgarten II" wird für den südöstlichen Bereich der Ortslage eine neue Begrenzung gefunden, die sich aus der konsequenten Erweiterung des Eschgarten I-Gebietes ergibt und städtebaulich notwendig ist. Bei der Neuabgrenzung des inneren südöstlichen Planbereiches wurde der notwendige Abstand von den überörtlichen Straßen berücksichtigt.

In dem Plangebiet sind MI-Gebiete und WA-Gebiete ausgewiesen und eine bis 2-geschossige Bebauung zugelassen.

IV. Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes:	ca. 10,15 ha
davon sind:	
Verkehrsflächen (einschl. Parkplätze)	ca. 1,72 ha = 17,0 %
Grünflächen (einschl. Kinderspielplatz)	ca. 2,16 ha = 22,0 %
Mischgebiet	ca. 1,02 ha = 10,0 %
WA-Gebiet	<u>ca. 5,25 ha = 51,0 %</u>
	ca. 10,15 ha = 100,0 %
	=====

V. Bebauung

Vorhanden sind:	
1 Althofstelle	= 1 WE
geplant sind:	
33 ein-zweigeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	= 50 WE
32 eingeschossige Einfamilien- häuser	<u>= 32 WE</u>
	= 83 WE
	=====

Bei einer Belegungsziffer von rd. 3,5/WE würden ca. 290 Einwohner im Plangebiet wohnen, das sind ca. 55 Einwohner je ha Nettobauland des WA-Gebietes.

VI. Verkehr

Das Plangebiet hat über die mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und beiderseitigen Bürgersteigen ausgebauten Wohnsammelstraße "Heckenweg" Anschluß an die Kreisstraße Nr. 2 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz.

Wegen der im Falle des Ausbaus von Umgehungsstraßen im Zuge der Bundesstraßen B 219 und 475 zu erwartenden Abstufung der verlassenen Straßenteile im Ortsbereich ist im Bebauungsplanentwurf gestrichelt angedeutet, wie zu diesem Zeitpunkt die Haupterschließungsstraßen des Plangebietes angebunden werden können.

VII. Erschließung

Die im Plangebiet ausgewiesenen Wohnstraßen und Wohnwege werden nach Verlegung der Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie der gemeindlichen Kanalisation in ortsüblicher Weise einschließlich der Bürgersteige und Parkaufstellspuren ausgebaut und mit einer Straßenbeleuchtung versehen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) und die Wasserversorgung durch Erweiterung des zentralen Leitungsnetzes sichergestellt. Die Abwässer sollen über ein noch zu verlegendes Leitungsnetz der vorhandenen Kläranlage zugeführt werden. Die Kapazität der Kläranlage reicht für die Aufnahme der Abwässer aus diesem Gebiet aus.

Für die Verrohrung eines nach der Neuordnung der Gewässer erforderlichen Vorfluters ist eine Verkehrsfläche als Fußweg ausgewiesen, der als Begleitweg zu den Grünflächen gleichzeitig auch eine Verbindung zu dem westlich der B 219 vorhandenen Erholungsgebiet Emsaue darstellt.

Die Gemeinde wird mit der VEW die erforderlichen Vereinbarungen treffen, daß zumindest der die Bebauung behindernde Nordteil der vorhandenen 10 kV-Freileitung vor der Bebauung abgerüstet und verkabelt wird.

VIII. Denkmals- und Landschaftsschutz

Im Bereich der Hoflage Josef Niehoff sind zwei Fackwerk-Nebengebäude vorhanden, die in Verbindung mit den zu erhaltenden markanten Bäumen der Hoflage eine schützenswerte Bausubstanz darstellen, so daß die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen begründet sind.

Der im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen (Grünanlagen) vorhandene Bau- und wallheckenartige Gehölzbestand hat sowohl aus Gründen des Landschaftsschutzes als auch des Immissionsschutzes gegenüber den angrenzenden Bundesstraßen sowie der nördlich gelegenen Hühnerfarm Focke-Niehoff besondere Bedeutung.

IX. Immissionsschutz - Bedürfnisse der Landwirtschaft

a) Landwirtschaftliche Betriebe Meier, Heitmann, Enking-Richter

In dem nicht überplanten landwirtschaftlich strukturierten Gemeindeteil Dorfbauerschaft liegen die landwirtschaftlichen Betriebe Meier (ca. 200 m), Heitmann (ca. 300 m) und Enking-Richter (ca. 200 m) von dem Plangebiet entfernt. Die Betriebe Heitmann und Enking-Richter sollen auf 500 bzw. 400/^{Schweine-}Mastplätze aufgestockt werden. Die Landwirtschaftskammer hat auch im Hinblick auf die Erweiterung der Mastplätze keine Bedenken erhoben und festgestellt, daß unzumutbare Umweltbelästigungen nicht zu erwarten sind. Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt hat in den Stellungnahmen vom 26.4.1976 für die Hofstelle Heitmann einen Immissionsradius von 250 m unter Berücksichtigung der geplanten Betriebsaufstockung zu Grunde gelegt. Es wird festgestellt, daß das neu zu errichtende Stallgebäude im Falle Heitmann einen Abstand von ca. 350 m von dem nächsten Wohngebäude hat und daß bei einer Betriebsaufstockung Enking-Richter das neue Stallgebäude ca. 250 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt liegt.

Nach den neuen VDI-Richtlinien zur Geruchsausbreitung von Schweineställen des Instituts für Landwirtschaftliche Verfahrenstechnik (Professor Riemann) vom Juni 1976 und nach dem Gutachten vom 3. 9. 1976 würden beim Betrieb Enking-Richter 180 m und beim Betrieb Heitmann 260 m Abstand ausreichend sein.

Bei Abwägung der Interessenlage und unter Berücksichtigung der Windhäufigkeitsverteilung sind die Abstände von dem Plangebiet noch ausreichend. Geruchsimmissionen sind auch nach Aufstockung der Betriebe Heitmann und Enking-Richter nicht zu erwarten.

b) Geflügelzuchtbetrieb Focke-Niehoff

Zwischen dem Baugebiet Eschgarten I und dem Plangebiet liegt der landwirtschaftliche Geflügelzuchtbetrieb Franz Focke-Niehoff. Der Betrieb war von der Gemeinde durch den Bebauungsplan Eschgarten I überplant, weil eine Aussiedlung erfolgen sollte. Aus Immissionsschutzgründen ist der Betriebsbereich im Genehmigungsverfahren Eschgarten I durch den Regierungspräsidenten ausgeklammert worden. Die Betriebsaussiedlung wird heute von dem Betriebsinhaber abgelehnt, weil sich die familiäre Situation verändert hat. Der Geflügelzuchtbetrieb soll nach Absicht des Betriebsinhabers in der jetzigen Weise weitergeführt werden. Die Abstände zwischen den Betriebsgebäuden und den vorhandenen Wohngebäuden zum Plangebiet Eschgarten I betragen in Richtung Norden 100 m, in Richtung Osten und Südosten zwischen 30 und 50 m.

Die von dem Geflügelzuchtbetrieb Focke-Niehoff ausgehenden Immissionen dürfen die im Abstand von 100, 50 und 30 m entfernt liegenden Wohngrundstücke des Plangebietes Eschgarten nicht beeinträchtigen. Diese Abstände bestimmen auch das rechtlich zulässige Ausmaß der Immissionsabstrahlungen dieses landwirtschaftlichen Geflügelzuchtbetriebes. In der gutachtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan hat Hr. Professor Dr. Riemann festgestellt, daß im Baugebiet Eschgarten II sehr wahrscheinlich nicht mit vom Betrieb Focke-Niehoff ausgehenden unzumutbaren Geruchsbelästigungen zu rechnen ist. Dabei ist der Gutachter davon ausgegangen, daß geringe betriebliche Verbesserungen zur Immissionsreduzierung durchgeführt werden. Diese technischen Maßnahmen sind notwendig zum Schutze des

vorhandenen Baugebietes Eschgarten I und auf Grund des § 14, Satz 1, 2. Halbsatz Bundesimmissionsschutzgesetz vom Betriebsinhaber finanziell zu tragen.

In der Besprechung vom 27.9.1976 hat der Betriebsinhaber erklärt, daß die in dem Gutachten aufgeführten betrieblichen Vorkehrungen durchgeführt werden.

Die Bedürfnisse des landwirtschaftlichen Betriebes werden durch den Bebauungsplan Eschgarten II respektiert und nicht beeinträchtigt. Der Abstand zu den nächsten Gebäuden im Plangebiet beträgt mindestens 70 m, wobei nach der Windhäufigkeitsverteilung nur eine Belastung durch Nordwinde und Nordwestwinde in 19 % aller Fälle eintritt.

Bei der Entwurfsbearbeitung stellte sich die Frage, ob zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Geflügelzuchtbetriebes dieser als Wohngebiet neu überplant werden sollte, sodaß eine langfristige Weiterführung verhindert würde.

§ 1 Abs. 5 BBauG verpflichtet die Gemeinde, bei der Planung die Bedürfnisse der Landwirtschaft zu beachten. Diese Vorschrift schließt in sich den Schutz der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in dem Sinne ein, daß sie durch die Bauleitplanung nur dann in ihrer Existenz vernichtet bzw. um- oder ausgesiedelt werden dürfen, wenn diese im Verfolg objektiv und höher zu wertender Interessen notwendig erscheinen. Eine solche Notwendigkeit besteht im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht, weil der Verbleib des Betriebes städtebaulich vertretbar ist und ^{eine Aussiedlung} z.Zt./nur gegen den Willen des Betriebsinhabers durchsetzbar wäre. Städtebauliche Konsequenzen auf Grundstücke, die nicht im Eigentum des Betriebsinhabers stehen, ergeben sich nicht. Aus dieser Sicht würde eine Überplanung im gegenwärtigen Zeitpunkt ein Verstoß gegen die Verhältnismäßigkeit sein. Rechtsgründe verbieten ein Planungsübermaß und somit die Überplanung des landwirtschaftlichen Geflügelzuchtbetriebes. Die sich aus seiner Lage ergebenden bestehenden Immissionsbeschränkungen hat der Betriebsinhaber hinzunehmen und zu beachten.

Eine zusätzliche Erschwernis für den Betrieb Focke-Niehoff tritt durch die Ausweisung des Baugebietes Eschgarten II nicht

ein. Immissionsabstrahlungen würden vom Abstand und von der Windhäufigkeitsverteilung her immer zunächst Wohngrundstücke des Baugebietes Eschgarten I treffen. Wegen der vorhandenen Bebauung besteht bereits die gesetzliche Verpflichtung, daß von dem Betrieb keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen ausgehen dürfen. Etwa auftretende Immissionen sind vom Betriebsinhaber auch schon aus den zivilrechtlichen Ansprüchen des § 1004 Abs. 1 in Verbindung mit dem § 906 Abs. 1 BGB abzustellen. Dies ist auch mit wirtschaftlich zumutbaren Mitteln möglich.

Zur optischen Abgrenzung wird die Gemeinde den von Herrn Prof. Dr. Riemann vorgeschlagenen Wall anlegen. Wenn auch die realen Minderungen der Geruchsimmissionen nicht wesentlich sind, so ist die zu erwartende psychologische Wirkung durch das völlige Verdecken des Betriebes bemerkenswert. Zur weiteren Minderung der Immissionen wird das südliche Betriebsgebäude, soweit es über den anzuschüttenden Erdwall hinausgeht, abgebrochen.

Die Bedürfnisse des Immissionsschutzes sind somit weitgehend berücksichtigt. Unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit bei der Interessenabwägung sind weitere Planungsbeschränkungen für den Bereich Eschgarten II nicht mehr möglich und vertretbar, weil das öffentliche Interesse an der Ausweisung dieses Gebietes mit den gegebenen Begrenzungen und Festsetzungen eindeutig überwiegt.

c) Lärmpegel des Straßenverkehrs der B 219 und B 475

Die überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) haben von der Fahrbahn der Bundesstraße 219 einen Abstand von mindestens 100 m und mindestens 40 m von der Bundesstraße 475.

Die Abstandsbereiche mit erhaltenswerten Wallhecken, Mauern und Gebäuden einer Hofstelle weisen neben einer optischen Abschirmung auch wesentliche, absorbierende, lärmpegelmindernde Faktoren auf.

Bei Zugrundelegung der vorliegenden Verkehrszählungen des Landesstraßenbauamtes Münster für die Bereiche der B 219 und der B 475 ergibt sich bei Berücksichtigung der lärmpegelerhöhenden und -mindernden Faktoren gemäß der Vornorm DIN 18005 für die nächstgeplanten Häuser, daß der für WA-Gebiete maßgebliche Planungsrichtpegel von tags 55 bB (A) nicht überschritten und von nachts 40 bB (A) mit Sicherheit um weniger als 10 bB (A) überschritten wird, sodaß hier allenfalls gemäß Runderlaß des Innenministers

vom 8. 11. 1973 VC 2 - 870.2 betr.: Vollzug des Bundesbaugesetzes - Schallschutz im Städtebau (Nr. 3.2: Ziffer 1) im Baugenehmigungsverfahren Empfehlungen über bauliche Vorkehrungen zur Erlangung eines ausreichenden Schallschutzes von der Baugenehmigungsbehörde zu geben wären.

X. Ordnung des Grund und Bodens

Der Grund und Boden ist Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen. Für den Ankauf wurden öffentliche Mittel eingesetzt.

XI. Kosten

Für die Erschließung des Wohngebietes werden der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von 1,2 Millionen DM für Entwässerung und Erschließung entstehen.

XII. Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Bebauung des Baugebietes wird ein zusätzlicher Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen usw. nicht entstehen. Diese Einrichtungen sind in vollem Umfange vorhanden. Durch die kommunale Neuordnung hat die Gemeinde 1.400 Einwohner verloren. Bereits im Jahre 1975 waren die Gemeinbedarfseinrichtungen für eine größere Einwohnerzahl vorhanden.

Saerbeck, den 29. 9. 1976

Der Gemeindedirektor


(Kranz)

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9
" Eschgarten II " der Gemeinde Saerbeck zusammen mit dem Bebauungsplan in
der Zeit vom 12.10.1976 bis 12.11.1976 öffentlich ausgelegen hat.

Saerbeck, den 20.12.1976



Gemeinde Saerbeck
Der Gemeindedirektor