

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, einen rechtswirksamen Bebauungsplan aufzustellen, um das vorhandene Gewerbegebiet "Schulkamp" nach Süden zu erweitern. Eine entsprechende Nachfrage an Gewerbegrundstücke liegt konkret vor, das schon vorhandene Gewerbegebiet am Schulkamp ist nahezu vollständig belegt.

Desweiteren wird eine Neutrassierung der Kreisstraße 2 mitaufgenommen und planerisch festgesetzt, um eine Ortsumgehung für den Durchgangsverkehr aus Richtung Lengerich zu schaffen.

Ergänzend kann die vorhandene Wohnbebauung im Übergang zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 "Schulkamp" berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der besiedelten Fläche von Saerbeck, direkt auf der östlichen Seite der Bundesstraße 219 "Ibbenbüren-Greven". Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind den anliegenden Zeichnungen zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ungefähr 14,69 ha.

3. Topografie und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Gelände ist nahezu ebenflächig. Im Plangebiet und insbesondere an den Rändern sind umfangreiche Vegetationsbestände sowie Wassergräben vorhanden. Das Gebiet wird zur Zeit weitgehend landwirtschaftlich als Ackerflächen und Pferdewiesen genutzt.

4. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan *land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen* aus. Eine entsprechenden Anpassung muß daher vorgenommen werden; diese Änderungen werden in einem parallelen Verfahren (8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Saerbeck) durchgeführt.

5. Planungen im Geltungsbereich

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Größe des Plangebietes, die vorhandenen Randbebauungen und -nutzungen sowie die Planungsziele erfordern, daß mehrere, unterschiedliche Baugebiete ausgewiesen werden:

Im Norden wird die vorhandene Wohnbebauung in einem *Besonderen Wohngebiet* eingeordnet, um sowohl die vorhandene, schutzwürdige Wohnnutzung als auch die nördlich direkt angrenzenden Gewerbebetriebe (des schon vorhandenen Gewerbegebiet) in einen verträglichen Einklang zu bringen. Die GRZ von 0,4 orientiert sich an dem Planungsrecht des angrenzenden Bebauungsplanes.

Südlich hiervon werden zwei *Sondergebiete* für die Errichtung von Freizeit-, Sport-Gesundheits- und Erholungsanlagen ausgewiesen. Zur Absicherung und Abgrenzung gegenüber anderen, unerwünschten Gewerbetätigkeiten, sowie aufgrund der Betriebsgrößen ist die Festsetzung entsprechender Sondergebiete erforderlich. Zwei Investoren haben für derartige Betriebe auf Basis einer Sauna- und Fitnessanlage sowie eines Wellness-Parks ihr konkretes Interesse bekundet. In den Sondergebieten sind darüberhinaus nur Gastronomie- und Hotelangebote sowie kleine Läden mit einem zugeordneten Sortiment zulässig. Die Verkehrserschließung und der ruhende Verkehr kann jeweils auf der Südseite angeordnet werden, somit bilden diese (emissionsarmen) Betriebe einen geeigneten Übergang zu den nördlichen Wohnbebauungen.

Daran schließen dann die neuen *Gewerbegebiete* an, in denen entsprechend der Abstandsliste 1994 Gewerbebetriebe der Abstandsklassen 1-5 bzw. 1-6 aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen werden müssen. Ergänzend hierzu sind Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse bei Sicherstellung des Immissionsschutzes zulässig.

Einzelhandelsgeschäfte werden nur im sehr begrenztem Umfang zugelassen, um keine Schädigung des Ladenbestandes im Ortskern hervorzurufen.

Im Interesse der anzusiedelnden Betriebe wird die Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Sinne des § 8 (3) Punkt 1 BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig; hiermit wird dem konkret angemeldeten Bedarf entsprochen.

Vergnügungsstätten und Bordelle werden ausgeschlossen, da keinerlei Interesse oder Notwendigkeit für die Zulässigkeit in diesem Plangebiet gegeben ist.

Die Bebaubarkeit und Ausnutzung wird im Hinblick auf die anzusiedelnden Betriebe mit einer GRZ von 0,7 ausreichend ermöglicht. Die Baugrenzen schaffen dabei die erforderlichen Schutzabstände zu den Wald- und Gehölzrändern.

5.2 Bauweise

Innerhalb der Gewerbe- und Sondergebiete sind Gebäudelängen auch über 50 m zulässig, um eine funktionsgerechte Baukörpergestaltung nicht zu behindern.

5.3 Verkehrskonzept

Das Gewerbegebiet "Schulkamp II" ist aufgrund seiner direkten Lage an der Bundesstraße 219 mit unmittelbarer Auffahrt besonders einfach und schnell aus allen Richtungen mit Personen- und Lastkraftwagen zu erreichen. Diese günstige verkehrstechnische Situation kann durch die Verlegung der Kreisstraße 2 in das Gebiet noch weiter ausgebaut werden.

Für die neue Trasse der Kreisstraße 2 ist folgender Verlauf vorgesehen:

Aus Richtung Lengerich kommend wird vor der Brücke über die B 219 die vorhandene Kreuzung so umgebaut, daß der Verkehr auf den "Brochterbecker Damm" nach Norden gelenkt wird.

Der Brochterbecker Damm selbst wird ausgebaut und verbreitert, wofür weitgehend der schon vorhandene Straßenraum ausreicht.

Bei der Überquerung des Bußmannsbaches wird die bestehende Brücke in konstruktiv ähnlicher Weise verbreitert. (Ein Sperrwerk für den Vorfluter aus dem Gewerbegebiet muß dabei umgelegt werden.)

Im anschließenden Teilstück zwischen dem o. g. Vorfluter und der westlich begrenzenden Wallhecke kann der Straßenverlauf ohne Veränderungen der Topografie und Vegetation weitergeführt werden.

Als Verteilerkreuzung in das Gewerbegebiet "Schulkamp" ist ein Kreisverkehr vorgesehen, der einen zügigen Fluß der Verkehrsströme in alle Richtungen ermöglichen könnte.

Der folgende Straßenabschnitt in Richtung Saerbeck Ortskern bzw. B 219, ist derzeit schon in einem ausgebauten Zustand und kann zusammen mit der Abzweigung in die Wohnsiedlung "Schulkamp" nahezu unverändert bleiben.

Berücksichtigt wird dabei, daß im gesamten Straßenverlauf die K2 soweit wie möglich anbaufrei bleibt.

Parallel zur Fahrbahn ist die Anlage eines Radweges vorgesehen, der zum Teil neben der Fahrbahn und im südlicheren Bereich (durch eine vorhandene Hecke) getrennt geführt werden kann.

Für einen späteren, direkten Anschluß der K2 an die B 219 und an die Nordumgehung B 475 liegen zur Zeit noch keine konkreten Straßenplanungen vor. Im Vorgriff hierauf ist im Bebauungsplan eine Auffahrt auf die B 219 ausgewiesen.

Die innere Erschließung der neuen Gewerbe- und Wohnbaugrundstücke kann zum größten Teil über vorhandene oder in kleinem Maße erweiterte Straßen erfolgen. Im Süden des geplanten Gewerbegebietes wird ein Wirtschaftsweg aufgehoben, um sowohl die Biotopsituation im Wald als auch die Kreuzung an der Brücke über den Bußmannsbach zu entlasten.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird ein neuer Oberflurhydrant auf der Wasserhauptleitung in der Mitte des Plangebietes eingerichtet.

Für die Regenwasserentsorgung wird die Versickerung auf dem Grundstück vorgeschrieben. Vorausgegangene Bodenuntersuchungen stellen eine geeignete Beschaffenheit und Versickerungsfähigkeit fest. Die Nutzung entsprechend der Ortsatzung ist zur Entlastung des Trinkwasserbedarfes ebenso möglich.

5.5 Infrastruktur

Die Erweiterung des Gewerbegebietes stellt keine neuen Anforderungen an die gemeindliche Infrastruktur.

5.6 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist zur Zeit durch die Bushaltestellen an der "Ibbenbürener Straße" mit den Schnellbuslinien zwischen Ibbenbüren und Münster gut erreichbar. Die geplante Trasse der K2 ermöglicht später eine zusätzliche Busverbindung durch das Plangebiet.

5.7 Umwelt- und Natureingriff

Die klimatischen Bedingungen werden durch die Gewerbegebietserweiterung nicht gestört, die Frischluftzufuhr aus den freien Landschaftsräumen zum Ortskern Saerbecks bleibt unverändert erhalten.

Die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung außerhalb des Bebauungsplanes wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

Die vorhandene Biotopsituation im Plangebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der bisherige Freiraum wird durch die angrenzende Bundesstraße, dem nördlichen Gewerbegebiet und die vorhandenen Wohnlagen beeinträchtigt.

An den Randbereichen sind umfangreiche Wald-, Gehölz- und Heckenbestände vorhanden. Diese Bestände werden vollständig erhalten und planungsrechtlich abgesichert. Dazu sind ergänzende Anpflanzungsgebote für Gehölze und Waldflächen eingetragen. Desweiteren ist die Regenwasserversickerung zur Erhaltung der Grundwasserstände auf den Grundstücken vorgeschrieben.

Eine detaillierte Untersuchung der Vogelpopulation durch die Biologische Station des Kreises Steinfurt hat zum Ergebnis, daß durch die Planung eine Beeinträchtigung der Avifauna nur im geringen, vertretbaren Maße erfolgen wird. Es sind keine Vogelbestände vorhanden, die die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ausschließen oder einschränken könnten. Insofern können durch die ohnehin erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch die Nachteile für die Vogelpopulation ausgeglichen werden. (siehe auch Anlage mit der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt)

Die Vernetzungen mit umliegenden Biozönosen werden in der Bauleitplanung durch Schutzabstände und Ruderalflächen vor den Waldbeständen sowie durch eine möglichst naturnahe Gestaltung der Freiflächen gefördert.

Zum Schutze der Amphibienpopulation sind für den Ausbau der K2 Auflagen zum Bau von Schutzanlagen in Form von Leitwänden, Tunneln und ähnlichem im Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch bleiben die Wanderwege der Amphibien zwischen den Winter- und Sommerquartieren, d. h. zwischen den Wald- und Wasserbereichen fachgerecht erhalten.

Die geplante Trasse der K2 folgt im ausdrücklichen Maße dem Eingriffsminimierungsgebot. Der Ausbau kann weitgehend im vorhandenen Straßenprofil des Brochterbecker Dammes erfolgen. Hierbei werden nur die bereits jetzt schon befahrenen und versiegelten Flächen tiefbautechnisch dauerhaft ausgebaut. (Siehe auch die anliegenden Straßenquerschnitte für den Ist- und Planungszustand.) Die vorhandenen Wallhecken bleiben erhalten, bzw. werden im geringen Umfang im Bereich der Ausrundung versetzt. Hierfür wird der vorgesehene neue Radweg östlich auf die derzeitige Ackerfläche gelegt, so reicht der vorhandene Straßenraum für die Fahrbahn aus.

5.8 Landschaftsbild, Grünflächen, Pflanzgebote

Der Landschaftsraum am Ortsrand Saerbecks ist geprägt von weiten Feld- und Ackerflächen, die durch Wallhecken, kleinen Gehölzen und ähnlichem gegliedert werden.

Nun ist es die landschaftsgestalterische Absicht, die neuen Gewerbebetriebe zur Kreisstraße zu öffnen und durch Wallhecken u. ä. im Hintergrund zu umrahmen, so daß sich mehrere, durch Grünzüge strukturierte Bauflächen ergeben. Das vorhandene, typische Landschaftsbild der durch Wallhecken gegliederten Felder wird damit beibehalten und im Gewerbegebiet fortgesetzt.

Umfangreiche öffentliche Grünflächen sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Die meisten Freiflächen sind in Privateigentum und werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. So sind auch weiterhin im Bebauungsplan, abgesehen von Verkehrsgrünflächen, keine öffentlichen Grünanlagen vorgesehen. Die Freiflächen, Gehölze und Hecken können auf Privatgrund verbleiben.

Zur Gestaltung und mikroklimatischen Verbesserung der Straßen werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Hierbei werden die vorhandenen Straßenbäume in dem schon ausgebauten Abschnitt ergänzt.

Entlang der vorhandenen Waldflächen werden Ruderalflächen als Waldsaum festgesetzt, die, weitgehend sich selbst überlassen, einen biologisch hochwertigen Übergang zwischen den Wald- und Gewerbeflächen bilden.

5.9 Wasserflächen

Der Bußmannsbach ist als naturnahes Bachbiotop übergeordnet geschützt gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW. Durch eine zeichnerische und textliche Festsetzung ist sichergestellt, daß bauliche Veränderungen, die in das Biotop eingreifen, erst nach einer schriftlich erteilter Ausnahmegenehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde, Kreis Steinfurt, zulässig sind. Eine solche Ausnahmegenehmigung soll erst anhand einer detaillierten Tiefbauplanung im Gleichklang mit den wasserrechtlichen Genehmigungen beantragt werden.

5.10 Waldflächen

Die vorhandenen Waldflächen werden weitgehend als Forst ausgewiesen. Nur in Bereichen, in denen die erforderlichen Abstände eine Nutzung ausschließen würden, sind die Bestände aus dem Forstrecht herausgenommen worden. Hierfür werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes Neuaufforstungen im Flächenverhältnis von 1:3 vorgenommen.

Die Ersatzaufforstungen erfolgen nach zwischenzeitlicher Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Forstamt auf folgenden z. Zt. landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen:

a) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	
Gemarkung Saerbeck, Flur 20, Flurstück 154 tlw.	2.647 qm
b) außerhalb des Geltungsbereiches	
Gemarkung Saerbeck, Flur 20, Flurstück 10	2.485 qm
Gemarkung Saerbeck, Flur 20, Flurstück 11 tlw.	515 qm
Gemarkung Saerbeck, Flur 3, Flurstück 28 tlw.	6.452 qm

Darüberhinaus bleiben die vorhandenen Gehölze erhalten und in privaten Grünflächen geschützt.

5.11 Natureingriffskompensation

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet erhebliche Veränderungen des naturräumlichen Zustandes durch die Beeinträchtigung der vorhandenen Biotope und die großflächige Versiegelung des Bodens im Bereich der Gewerbe- und Sondergebiete.

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Basis der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW". Der Trassenbereich der K2 wird in dieses Verfahren integriert, da es sich hierbei nur um eine geringe Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand aufgrund einer konsequenten, planerischen Eingriffsminimierung handelt (s. a. 5.7).

Ausgleichsmaßnahmen, die eventuell erforderlich werden für Eingriffe in das "Biotop Bußmannsbach" sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und im konkreten Fall mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Die anliegende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ergibt ein Defizit. Der Ausgleich hierfür erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Externe Aufforstungen auf insgesamt 9.452 m² Ackerfläche mit einem Überschuß von 37.808 Flächenwerten
- Eine Beteiligung an der Renaturisierungsmaßnahme am Feuchtgebiet Saerbeck mit 5.000 m² für einen Überschuß von 17.000 Flächenwerten.

Für die schon im Vorwege vorgenommene Renaturisierungsmaßnahmen in dem "Feuchtgebiet Saerbeck" ist auf den Flurstücken 20 und 21 der Flur 26 mit einer Gesamtfläche von 9,5825 ha eine bisherige Ackerfläche als hochwertiges Biotop "unbeweidetes Feuchtgrünland" entwickelt worden. Die Ausführung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde. Hierbei wurde eine Fläche mit dem Alt-Faktor 1,3 auf den Neu-Faktor 2,5 aufgewertet (ermittelt nach dem "Osnabrücker Modell"). Übertragen auf die Werte der Arbeitshilfe NRW entspricht dies in etwa einer Aufwertung von 3,6 auf 7,0.

Von der Gesamtfläche stehen nach Abzug der Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 18 "Industriegebiet Brochterbecker Damm" 6,8825 ha noch zur Verfügung. Für den erforderlichen Ausgleich aus diesem Bebauungsplan werden 0,50 ha benötigt, so daß der Gemeinde Saerbeck weiterhin eine freiverfügbare Fläche von 6,3825 ha verbleibt.

5.12 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmale bzw. potentielle Baudenkmale vorhanden. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, ist durch einen entsprechenden Hinweis in dem Bebauungsplan sichergestellt, daß dies unverzüglich angezeigt wird.

5.13 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der vorhandenen Wohnbebauung am Schulkamp sowie der landwirtschaftlichen Hofstellen ist in Form von differenziert ausgewiesenen Gewerbegrundstücken mit unzulässigen Abstandsklassen, entsprechend der Abstandsliste 1994, berücksichtigt. Die Einstufung erfolgt entsprechend den Abständen in 100 Meter-Radien. Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse können nur bei nachgewiesener Verträglichkeit im Einzelfall genehmigt werden. Für weitere Schutzmaßnahmen besteht zur Zeit keine generelle Notwendigkeit. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsgenehmigungen werden gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Maßnahmen geprüft und dem Antragsteller auferlegt.

5.14 Altlasten

Altlasten und Kontaminationen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

6. Kosten

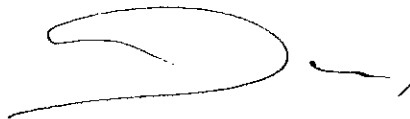
Die Durchführung wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Straßenbau, einschließlich Beleuchtung:	DM ca. 1.100.000.-
Kanalbau für Trennsystem:	DM ca. 210.000.-
Kompensationsmaßnahmen:	DM ca. 60.000.-
Kosten, insgesamt:	DM ca. 1.370.000.-

In diesen Kosten sind die Aufwendungen für den notwendigen Grunderwerb nicht enthalten. Die Erschließungskosten werden den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die Anlieger unter Beteiligung der Gemeinde Saerbeck umgelegt. Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die zuständigen Versorgungsträger ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde sichergestellt.

Aufgestellt: Saerbeck, im Mai 1998

GEMEINDE SAERBECK



(Gemeindedirektor)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER



(Andreas Timm)