Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 1
„An der Ibbenbürener Straße“
3. Änderung

Satzungsbeschluss - Stand 03.05.2007

Begründung (einschließlich Umweltbericht)

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
Heüveldopsbusch 18
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: timm-ostendorf@t-online.de

Inhaltsverzeichnis Seite

Teil I Begründung ... 3
1. Anlass und Ziel der Planung ... 3
2. Lage und Größe des Änderungsbereiches ... 3
3. Übergeordnete Planungen ... 3
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung ... 4
4.1. Art der baulichen Nutzung ... 4
4.2. Maß der baulichen Nutzung ... 4
4.3. Überbaubare Grundflächen ... 6
4.4. Geländehöhen ... 7
4.5. Verkehrserschließung ... 7
4.6. Ver- und Entsorgung ... 8
4.7. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen ... 9
4.8. Immissionsschutz ... 9
4.9. Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 9
4.10. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen ... 10
4.11. Gewässer, Wasserwirtschaft ... 10
4.12. Umwelt- und Natureingriff, Landschaftsbild ... 10
4.13. Waldflächen ... 16
4.14. Örtliche Bauvorschriften ... 16

Teil II Umweltbericht ... 17
1. Einleitung ... 17
1.1. Ziel des Bebauungsplans ... 17
1.2. Art des Vorhabens und der geplanten Festsetzungen ... 17
1.3. Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden ... 17
1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen ... 17
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 18
2.1. Bestandsaufnahme des Plangebietes ... 18
2.1.1. Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen) ... 18
2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 18
2.1.3. Schutzgut Boden ... 18
2.1.4. Schutzgut Wasser ... 19
2.1.5. Schutzgut Luft und Klima ... 19
2.1.6. Schutzgut Landschaft ... 19
2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 20
2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ... 20
2.1.9. Zusammengefasster Umweltzustand ... 20
2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes ... 21
2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ... 21
2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 21
2.2.3. Schutzgut Mensch ... 21
2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 21
2.2.5. Schutzgut Boden ... 21
2.2.6. Schutzgut Wasser ... 21
2.2.7. Schutzgut Luft und Klima ... 22
2.2.8. Schutzgut Landschaft ... 22
2.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 22
2.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ... 22
2.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen ... 22
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 22
2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen ... 22
2.3.2. Schutzgut Mensch ... 23
2.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 23
2.3.4. Schutzgut Boden ... 23
2.3.5. Schutzgut Wasser ... 23
2.3.6. Schutzgut Luft und Klima ... 23
2.3.7. Schutzgut Landschaft ... 23
2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 24
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 24
3. Zusätzliche Angaben ... 25
3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ... 25
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ... 25
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 25

Teil I Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, einen Bereich im Süden des im Bebauungsplanes Nr. 1 so zu ändern, dass neue Wohnbebauungen in dem Gebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Vorgesehen ist dabei eine Ergänzung des vorhandenen Einfamilienhausgebietes durch neue Eigentumswohnungsbauten.

Es besteht ein konkretes Interesse einer Investorengruppe, hier ein neues Wohnensemble zu realisieren. Entsprechende städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde Saerbeck und dem Vorhabenträger sind abgeschlossen.

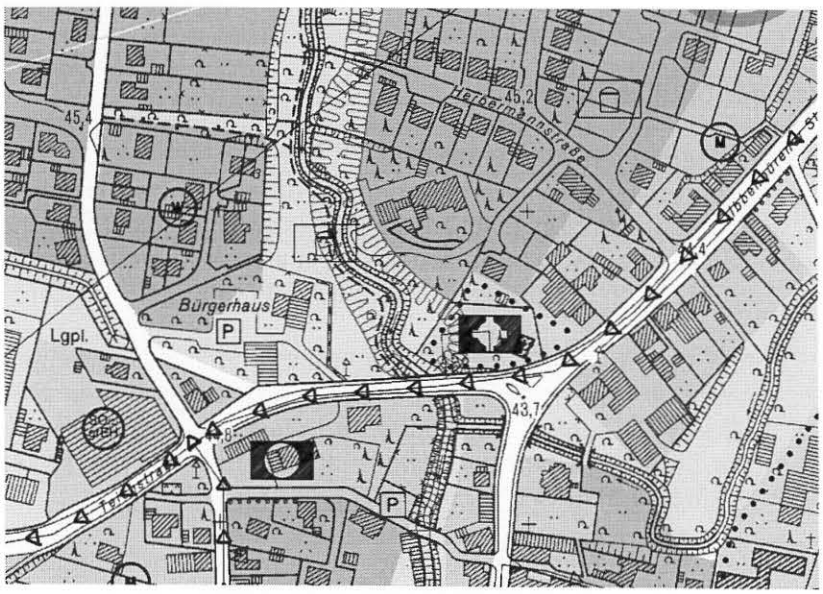
Aufgrund der zwischenzeitlichen Vorbereitung einer privaten Umlegung im südlichen Änderungsbereich ergibt sich die Möglichkeit einer zusätzlichen Erschließung von Süden zur Konfliktminderung unter mehreren Aspekten (s. u.), u. a. soll nun auf eine neue Fußgängerbrücke über den Mühlenbach verzichtet werden. Der neue Entwurf-3 erfordert eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 22.932 m² und wird begrenzt
im Norden durch die Herbermannstraße,
im Osten durch die Augustin-Wibbelt-Straße und die Ibbenbürener Straße
und im Süden und Westen durch den Saerbecker Mühlenbach.

3. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck stellt in seiner rechtsgültigen Fassung in dem Teil des Änderungsbereiches eine WOHNBAUFLÄCHE und entlang des Mühlenbaches eine übergreifende GRÜNFLÄCHE dar. Der Bereich der Evangelischen Kirche ist als GEMEINBEDARFSFLÄCHE KIRCHE dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Hinweis: Die im Flächennutzungsplan noch dargestellten Überschwemmungsgebietsgrenzen basieren auf einer älteren Bestimmungsgrundlage und sind zwischenzeitlich aufgrund neuerer Berechnungen überholt (s. u.).

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1. Art der baulichen Nutzung

In dem Änderungsbereich bleiben wie bisher zwei Nutzungsarten festgesetzt: ein ALLGEMEINES WOHNGEBIET an der Augustin-Wibbelt-Straße/Herbermannstraße und ein DORFGEBIET an der Ibbenbürener Straße.

- Das ALLGEMEINE WOHNGEBIET setzt die vorhandene Nutzungsvorgabe entsprechend der inzwischen realisierten Wohnbebauung fort.

- Die Festsetzung des DORFGEBIET übernimmt die bisherige Vorgabe. Das Gebiet ähnelt zwar mittlerweile mehr dem eines MISCHGEBIETES, da die meisten landwirtschaftlichen Hofstellen, die zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung im Gebiet und im Umfeld noch vorhanden waren, inzwischen aufgegeben oder ausgesiedelt wurden, doch in Anbetracht der in unmittelbarer Nachbarschaft weiterhin aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle Dahlmann wird bis auf weiteres die Gebietsfestsetzung DORFGEBIET beibehalten.

Die Umsetzung der Plandarstellung GEMEINBEDARF KIRCHE im Flächennutzungsplan ist in der Örtlichkeit schon seit langem gegeben. Insofern besteht hier wie bisher kein Reservierungsbedarf; eine Einschränkung der Nutzung in Form einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist nicht erforderlich und von der Kirchengemeinde auch ausdrücklich nicht gewünscht.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden zukünftig 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 dem Dorfgebiet werden zukünftig die gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ("Vergnügungsstätten") ausgeschlossen, ein Bedarf an dieser Stelle oder eine Einbindung in adäquate Nutzungsstrukturen ist hier nicht gegeben.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

<u>In den Allgemeinen Wohngebieten:</u>
Bislang waren in dem Änderungsbereich differenzierte Vorgaben festgesetzt:

- für die Flurstücke 442 und 443 (sowie für die Bereiche östlich der Augustin-Wibbelt-Straße) eine OFFENE BAUWEISE mit max. 2 Vollgeschossen, eine GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) von 0,3 und eine GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) von 0,6

- für die Flurstücke 364 - 369 entlang der Herbermannstraße eine offene Bauweise mit max. 1 Vollgeschoss, eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4. *Hinweis: Nach alter BauNVO zählen die Flächen im Dachgeschoss bei der Ermittlung der GFZ mit, daher wurde auch bei nur einem zulässigen Vollgeschoss eine GFZ angegeben. Nach aktueller BauNVO ist dies nicht mehr üblich.*

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Änderungsbereich wird nun einheitlich in den ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN auf eine offene Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit soll eine angemessene bauliche Ausnutzung dieser attraktiv gelegenen Grundstücke ermöglicht werden. Zum Einen besteht in der unmittelbaren Nähe zum Ortskern voraussichtlich ein größerer Bedarf von kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau, insbesondere auch für Senioren. Zum Anderen sollen

die Anwohner der schon bebauten, großen Grundstücke an der Herbermannstraße auch die Möglichkeit erhalten, eine Nachverdichtung, Grundstücksteilung, Aufstockung oder Vergleichbares vornehmen zu können. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht dabei auch der ähnlichen Situation im Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern" im Bereich der Neubebauung Emsdettener Straße / Marienstraße.

Zur Sicherung des neuen Bebauungskonzeptes in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2, WA(2), werden zudem die Festsetzungen noch weiter differenziert vorgenommen.

- Statt der anfangs vorgesehenen 7 neuen Baukörpern werden nunmehr nur noch 6 Gebäude ausgewiesen.
- Die Höhe der Baukörper ist durch zwingend 2 Vollgeschosse bei einer gestaffelten Höhenlage (entsprechen dem Geländeverlauf) bestimmt.
- Oberhalb der Vollgeschosse ist noch ein Dachgeschoss (i. S. § 2 (5) Satz 3 BauO NRW) oder ein Staffelgeschoss (i. S. § 2 (5) Satz 2 BauO NRW) zulässig.
- Für die Ausbildung des Staffelgeschosses werden zwei unterschiedliche Vorgaben gemacht:
    - Für die südwestlichen, am tiefsten gelegen Baufelder entlang des Bachufers (gekennzeichnet mit StgA) muss das Staffelgeschoss auf drei Außenwandseiten gegenüber dem unteren Geschoss zurückgesetzt werden, aber entlang der festgesetzten Baulinie kann auf das Zurücksetzen ganz oder teilweise verzichtet werden. Somit wird angesichts der hervorragenden Wohnlage eine Ausnutzung des Staffelgeschosses geometrisch und baukonstruktiv optimiert. Die reguläre Flächenbegrenzung des Staffelgeschosses (gem. § 2 (5) Satz 2 BauO NRW) bleibt unverändert bestehen.
    - Für die oberen drei Wohngebäude (gekennzeichnet mit StgB) gilt diese Regelung nur im Bereich der notwendigen Treppenräume (einschl. Aufzugsanlagen). Dies erlaubt für das Staffelgeschoss eine allgemein übliche und baukonstruktiv günstige Ausgestaltung des Treppenhauses.

  Alle anderen Gebäudeaußenwände des Staffelgeschosses sind gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 1 m zurückzusetzen. Durch diese Festlegung werden die Ausführungen des § 2 (5) Satz 2 BauO NRW konkret bestimmt, um eine gestalterisch klare Ausbildung eines Staffelgeschosses zweifelsfrei zu gewährleisten. Die gestalterischen Ansprüche der nördlichen Nachbarn werden so mit dem Ziel einer in der Höhe abgestuften Fassade ausdrücklich berücksichtigt.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude wird begrenzt, um nachbarschaftsverträgliche Strukturen mit Gebäuden ähnlicher Größe und Aufteilung zu erhalten. In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2 werden insgesamt 33 Wohnungen mit max. 5 bzw. 6 Wohnungen je Gebäude zugelassen. Ansonsten werden wie im Bestand max. 2 Wohnungen je Gebäude erlaubt.

Durch eine besondere Festsetzung wird im Bebauungsplan bestimmt, dass begrünte Tiefgaragen bei der Ermittlung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO nur zur Hälfte angesetzt werden brauchen. Hierdurch soll der Bau einer großflächigen Tiefgarage, die die oberirdische Stellplatzsituation entlastet und so zu einer hohen Wohnumfeldqualität beiträgt, planungsrechtlich erleichtert werden.

Zu beachten ist dabei, dass durch die neue Ausweisung von GRÜNFLÄCHEN (s. u.) die tatsächlichen Grundstücksbemessungsflächen kleiner werden, so dass insgesamt gesehen das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird.

<u>In dem Dorfgebiet</u>
Die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert, es wird allerdings die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 erhöht und dabei die Geschossflächenzahl auf 0,8 angepasst.

(13.)

4.3. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Flächen werden auf allen Baugrundstücken erweitert, um die vorstehend beschriebene Nutzbarkeit der Bauflächen in dieser Ortslage zu verbessern.

Die neuen überbaubaren Flächen orientieren sich dabei am schon bebauten Umfeld und arrondieren den Siedlungsrand zum Mühlenbach hin. Wie bisher schon im Bebauungsplan Nr. 1 erlaubt, wird in dem Änderungsbereich anknüpfend an das schon bebaute Umfeld auch eine Bebauung der Auenböschung erlaubt. Grundsätzlich wäre dies eigentlich nach heutigem Verständnis von Natur und Landschaft nicht zulässig. Angesichts aber der konkreten städtebaulichen Planungsaussagen des Bebauungsplanes Nr.1 hierzu wird eine Fortsetzung des Prinzips „Bauen auf der Böschungskante" im Lückenschluss fortgeführt. Anzumerken ist dabei, dass die Böschungskante im Bereich der Flurstücke 442 und 443 topographisch nicht so deutlich und steil ausgeprägt ist, wie in den nördlich angrenzenden Gebieten. Hier fällt das Gelände eher gleichmäßig zum Bach hin ab, so dass eine Zäsur im Landschaftsraum nicht so prägnant wie in anderen Abschnitten des Mühlenbaches gegeben ist. Eine teilweise Bebauung dieses Böschungsgefälles erscheint sowohl aus städtebaulicher, als auch aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar.

Im WA (2) wird die Stellung der Baukörper durch eng umschreibende Baugrenzen sowie durch Baulinien auf der Nordostseite (Eingangsseite der Gebäude) vorgegeben, um ein einheitliches Siedlungsbild im Sinne des Bebauungskonzeptes vorzubereiten.

In den anderen, schon überwiegend bebauten Gebieten werden die Baugrenzen mit kleinen Ausweitungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht für eine mögliche Nachverdichtung ausgewiesen. Die bisherigen Baulinien entlang der Herbermannstraße werden aufgehoben und in die Baugrenzen integriert. Die Baulinien sind durch die bestehende Bebauung erfüllt, eine weiter bestehende Bindung erscheint nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen im Dorfgebiet werden zusammengefasst und so erweitert, dass eine flexible Nutzung bzw. Aufteilung der Grundstücke möglich wird. Im Bereich der evangelischen Kirche umschreibt das bisherige Baufenster eine ehemalige Hofstelle in ihrem Bestand, doch die Gebäude sind schon seit langem entfernt. So wird nun das angrenzend an der Ibbenbürener Straße vorhandene Prinzip der straßenbegleitenden Bauflächen auch für das Kirchengrundstück übernommen und dort komplettiert.
Begründung:

- In dieser Lage in der Nähe des Ortskerns der Gemeinde Saerbeck ist eine weitere bauliche Verdichtung städtebaulich verträglich und ausdrücklich gewünscht.

- Die bisherigen Baugrenzen sind mittlerweile im Wesentlichen auf den Bestand bezogen und lassen keine größeren Anbauten oder Ergänzungen zu.

- Die Vergrößerungen der überbaubaren Grundstücksflächen erlauben nun die neuen, geplanten Bauvorhaben auf dem Projektgelände, sowie weitere, beabsichtigte Bauvorhaben auf den angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 369, 442 und 531).

Ergänzend zu den bisherigen Planungen wird für das Flurstück 1345 die überbaubare Fläche so erweitert, dass eine eigenständige Nutzung ermöglicht wird. Die bisherigen Bauflächen sahen nur eine Bebauung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flurstück 1.344 vor, für diese Einschränkung liegt aber nun angesichts der zwischenzeitlichen Teilung des Grundstücks keine Notwendigkeit oder Begründung mehr an, so dass die Baugrenzen entsprechend der vorhandenen, versetzten Struktur auf der Ostseite der Augustin-Wibbelt-Straße ausgelegt werden. Damit wird für das Flurstück 1345 eine Bebauung ermöglicht, die in etwa dem Einfamilienhaus auf dem Flurstück 1344 entsprechen könnte.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2 sind Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, damit soll die beabsichtigte offene, durchgrünte Freianlagengestaltung des Bebauungskonzept unterstützt und gesichert werden. Die notwendigen Stellplätze sind überwiegend in einer Tiefgarage unterzubringen, oberirdisch sind lediglich einige Stellplätze in kleinen Gruppen nah der Wohngebäude (u. a. für Besucher) vorgesehen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass ein Stellplatzangebot von 1,5 St/Whg vorzuhalten ist, dafür können 17 oberirdisch und ca. 33 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage angeordnet werden. Balkone, Altane, Loggien, Wintergärten u. dgl. dürfen in den besonders gekennzeichneten Flächen die Baugrenzen überschreiten. So soll zum einen ein möglichst großer Abstand der Hauptbaukörper zur Bachaue definiert werden, andererseits bleiben untergeordnete Bauteile, die aus den knapp bemessenen Baugrenzen hervortreten, durchaus verträglich.

Ansonsten dürfen Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn sie (mit dem Ziel einer offen wirkenden Gestaltung des öffentlichen Raumes) mind. 3 Abstand zu öff. Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Das ggf. negativ anmutende Erscheinungsbild dieser Anlagen wird durch den Abstand und der damit verbundenen Eingrünung gemindert.

4.4. Geländehöhen

Bodenmodulationen in Form von Auffüllungen in der Bachaue, die zu einer Beeinträchtigung des Bachuferbiotops und des Landschaftsbildes führen könnten, sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen ausgeschlossen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2 sind die voraussichtlichen Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen eingetragen, darauf bezogen werden die maximalen Gebäudehöhen (über NN gemessen) gestaffelt in 1,35 m–Schritten festgesetzt. Bisher waren 1,15 m-Schritte geplant, da die Höhenlage der unteren Baureihen abhängig war von einem moderaten Gefälle der neuen Wohnstraße, beginnend von der Höhe der Augustin-Wibbelt-Straße bei 45,20 m. ü. NN. Aber aufgrund der neuen Erschließung von Süden entfällt diese Höhenbindung und die untere Baureihe kann um rund 40 cm tiefer auf 42,60 m ü. NN. angelegt werden. Damit werden die Geländehöhen der neuen Freianlagen um die Wohnhäuser nur einige Dezimeter über der angrenzenden Bachuferwiese (ca. 42,00 m ü. NN.) liegen.

4.5. Verkehrserschließung

Kraftfahrzeuge
Abweichend von der bisherigen Entwurfsfassung mit Stand vom 29.01.2007 wird nunmehr das Projektgrundstück für die neue Wohnbebauung nicht nur von der Herbermannstraße und der Augustin-Wibbelt-Straße, sondern zusätzlich auch direkt von der Ferrières-Straße erschlossen. Daraus ergibt sich eine Aufteilung der Kfz-Erschließung: die untere Baureihe und die Gemeinschafts-Tiefgarage können von Süden erreicht werden, die oberen drei Wohnhäuser werden wie bisher von der Augustin-Wibbelt.Straße erschlossen.

Die neue Wohnstraße von der Ferrières-Straße ausgehend ist mit einer Breite von 4,50 m für Begegnungsverkehr ausgelegt. Die Einmündung in die Ferrières-Straße erfolgt an der Stelle der heutigen Grundstücks-/Parkplatzzufahrt der evangelischen Kirche. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke zur Bundesstraße 475 (innerorts, Schenkellänge 70 m) bleiben ohne Schwierigkeiten gewährleistet.
Die Wohnstraße verläuft auf annähernd ebenem Geländeniveau zwischen 42,00 und 42,60 m ü. NN. Größere Fahrzeuge, insbesondere Müllfahrzeuge, erhalten wie bisher schon vorgesehen eine T-förmige Wendemöglichkeit am Ende des Wohnweges.
Durch die neue Wohnstraße ergeben sich bei der Erschließung eine Reihe von Vorteilen, u. a. braucht der Höhenunterschied zwischen der Augustin-Wibbelt-Straße und dem unteren

(15)

Wohnweg von über 2,20 bis 2,60 m nicht mehr in der Wohnstraße überwunden werden, die barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohnhäuser ist einfacher zu ermöglichen und die neuen Ziel- und Quellverkehre verteilen sich auf mehrere Straßen. Zudem werden die neuen Baugrundstücke auf den Teilflächen der Flurstücke 442 und 531 sowie der vorhandene Parkplatz der evangelischen Kirche über die neue Straße einfacher und sicherer erschlossen als bisher.

Die Augustin-Wibbelt-Straße weist mit einer Breite von 5,50 m eine ortsüblichen Ausbaubreite für eine verkehrsberuhigte Wohnstraße aus, allerdings ist die Straße bislang tatsächlich erst mit einer Breite von rd. 4,50 m ausgebaut worden. Der damalige Ausbau ist - abweichend vom Bebauungsplan und den Grundstücksgrenzen - lediglich auf dieser Breite vorgenommen worden; liegenschaftlich steht dennoch eine Straßenparzelle mit einer Breite von 5,50 zu Verfügung. Ob dieser Bereich zu Lasten der vorhandenen Gartenbepflanzungen auch (auf das sonst in der Augustin-Wibbelt-Straße geltende Maß von 5,50 m) verbreitert werden soll, bedarf keiner Klärung oder Entscheidung im Bebauungsplanverfahren. Grundsätzlich ist auch bei dem zukünftigen Verkehr eine Straßenbreite von 4,50 m in einem verkehrsberuhigten Bereich mit Straßenmischflächen ausreichend.

Die neue Wohnstraße von der Ferrières-Straße und die Augustin-Wibbelt-Straße werden über ein kurzes, relativ steil geneigtes Teilstück miteinander verbunden. Diese öffentliche Verkehrsfläche ist lediglich als Notzufahrt geplant und soll ansonsten nur als Rad- und Fußweg ausgebaut werden. Das Gefälle wird rund 9 % betragen.

Im nordöstlichen Bereich des neuen Wohngebietes ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage wird jetzt nicht mehr von der Augustin-Wibbelt-Straße, sondern direkt von der Ferrières-Straße über die Wohnstraße zur unteren Baureihe angefahren, sie erhält ihre Zufahrtsrampe mitten im neuen Wohngebiet. Dabei kann aufgrund der günstigen Topographie auf eine längere Rampe verzichtet werden und eine kurze Abfahrt reicht aus, um die Tiefgarage unter den höher gelegenen Wohnhäuser zu erreichen. Damit ist nun eine barrierefreie Zugänglichkeit für alle Bewohner im Projektgebiet auf einfachem Wege möglich (untere Baureihe fußläufig neben der Einfahrt, obere Gebäude über eine direkte Treppenhausanbindung – ggfs. mit Fahrstuhl).

Fußgänger und Radfahrer

Die im vorigen Entwurf geplante Fuß- und Radfahrverbindung mit einer neuen Brücke über den Mühlenbach zur Bürgerhauswiese kann aufgrund der neuen Erschließungsstraße zur Ferrières-Straße entfallen. Die bislang anzunehmenden Konflikte im Bereich des Baches durch Eingriffe beim Wege- und Brückenbau sowie durch Störung des Bachuferbiotops entfallen bei der jetzigen Planung gänzlich.

4.6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger erfolgen. Eine bisher eventuell nötig gewesene Trassierung öffentlicher Erschließungsanlagen über der privaten Tiefgarage ist bei der neuen Straßenführung nicht mehr erforderlich.

Die Erschließung von Bauvorhaben der Nachverdichtung in den schon überwiegend bebauten Gebieten erfolgt über die privaten Grundstücke an die vorhandenen Anlagen in den öffentlichen Straßen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist auf den Grundstücken (bzw. im Einvernehmen mit der Gemeinde auch auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen) vorzusehen.

4.7. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen

Direkt angrenzend bzw. innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasste Standort einer ehemaligen Tankstelle und Schlosserei (Az.: 20-3) an der Ibbenbürener Straße (derzeit u. a. Getränkehandel). Eine Gefährdungsabschätzung wurde bisher nicht durchgeführt. Die zwischenzeitlich durchgeführte Bauaktenrecherche hat ergeben, dass sich die ehemalige Tankstelle bis auf das Grundstück Gemarkung Saerbeck, Flur 34, Flurstück 1322 erstreckte. Zusätzlich ergab die Recherche eine Nutzung der Gebäude zu Reparatur- und Lackierarbeiten. Der altlastverdächtige Bereich umfasst nach Prüfung folgende Flächen:

- Gemarkung Saerbeck, Flur 34, Flurstück 1322 teilweise;
- Gemarkung Saerbeck, Flur 34, Flurstück 1089;
- Gemarkung Saerbeck, Flur 34, Flurstück 1087.

Große Teile der ehemaligen Betriebsgebäude der Schlosserei und Landmaschinenwerkstatt wurden zwischenzeitlich bereits umgenutzt.

Die altlastverdächtige Fläche wird mit Hinweis auf die Vornutzung als Warnfunktion im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei dort geplanten Umnutzungen und Baumaßnahmen im Verfahren zu beteiligen.

Sonstige Altlasten, Kampfmittelvorkommen oder Kontaminationen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

4.8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt. Die Straßenverkehrslärmsituation in dem Dorfgebiet entlang der Ibbenbürener Straße wird sich langfristig mit dem Ausbau der „Nordumgehung" deutlich verbessern. Bis dahin sind bei Wohnungen die üblichen Immissionsvorsorgemaßnahmen in innerörtlichen Gemengelagen vorzusehen.

Auch durch die Planänderung selbst wird keine Immissionsbelastung von Nachbarn, die über das übliches Maß eines Wohnumfeldes hinausgeht, erwartet.

4.9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Saerbeck, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Das Gebäudeensemble „Bürgerhaus" befindet sich auf der anderen Mühlenbachseite, eine relevante Beeinträchtigung des „Bürgerhauses" (ehemalige Hofstelle Jochmaring-Gerdemann) durch das neue Wohngebiet im Hinblick auf Fernwirkungen und Blickbeziehungen wird aufgrund der besonders auf die Topographie und Ortslage abgestimmte Baukonzeption nicht erwartet.

Für eventuell vorhandene Bodendenkmale wird ein Hinweis zur Verhaltensweise in dem Bebauungsplan eingetragen.

4.10. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen

Die evangelische Kirche unterhält an der Ibbenbürener Straße ein Gemeindehaus. Auf Antrag der evangelischen Gemeinde wird dieser Bereich mit überplant und hinsichtlich einer baulichen Nutzung optimiert.

Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen treten im Plangebiet nicht auf.

4.11. Gewässer, Wasserwirtschaft

Das am westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Gewässer II. Ordnung Nr. 1000 des UV ‚Saerbeck' (Saerbecker Mühlenbach) wird weitestgehend nicht verändert. Die Gewässerunterhaltung kann wie bisher erfolgen.

Überschwemmungsgebiet
Das ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET des Mühlenbaches war früher auf der Grundlage der preußischen Ermittlung festgesetzt. Seit der Neuberechnung im Jahr 2002 durch das Staatliche Umweltamt Münster sind die Grenzen aktuell bekannt. 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.
Hierbei hat sich ergeben, dass in dem Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes nur noch eine kleine Fläche unmittelbar entlang der Böschungskante von einem hundertjährigen Hochwasser betroffen sein werden. Im Vorfeld einer gesetzlichen Ausweisung des Überschwemmungsgebietes durch die Bezirksregierung werden die Ausuferungsgrenzen des Gewässers (Überschwemmungsgebiet H_Q100) vorbehaltlich der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der Bezirksregierung im Bebauungsplan entsprechend dieser neuen Berechnungen dargestellt. Die Fläche bleibt von jeglicher hydraulischer oder ökologischer Beeinträchtigung freigehalten.

Uferstreifen
Entlang des vorgenannten Wasserlaufes wird über die Festsetzung des § 97 (6) Landeswassergesetz (‚Besondere Pflichten im Interesse der Gewässerunterhaltung') hinaus i. S. der Richtlinie für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung von Fließgewässern NW ein dem Entwicklungsziel des Gewässers entsprechender, im Mittel mindestens 17,50 m breiter UFERSTREIFEN, gemessen von Böschungsoberkante des Baches, 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 öffentliche Flächen für die Allgemeinheit und die Wasserwirtschaft festgeschrieben, soweit dies liegenschaftlich umsetzbar ist. Die Festsetzung der Uferstreifen ist unabhängig von Überschwemmungsgebieten. Innerhalb der Uferschutzstreifen sind bauliche Anlagen oder Geländeaufhöhungen über 30 cm generell unzulässig, die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Neue Mühlenbachbrücke
In der aktuellen Planung wird auf eine neue Fußgängerbrücke über den Mühlenbach verzichtet.

4.12. Umwelt- und Natureingriff, Landschaftsbild

Mühlenbach
Der Mühlenbach soll durch geeignete Maßnahmen vor einer ökologisch nachteiligen Überformung geschützt werden. Hierzu wird eine Festsetzung des Bach-Uferstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit im Mittel 17,50 m Breite (gemessen von Böschungsoberkante) definiert. Als Entwicklungsziel und Maßnahmenkonzept ist mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt Folgendes abgestimmt: Um eine Verschlechterung der derzeitigen Situation zu

verhindern und die Funktionserfüllung des Mühlenbaches und der dazugehörigen „Aue" dauerhaft zu gewährleisten ist es zum einen erforderlich den vorhandenen Gehölzbestand am Ufer zu verdichten und zum anderen den Uferstreifen zur Wohnbebauung hin mittels einer Hecke abzuschirmen. Der Uferstreifen ist höhenmäßig auf dem Niveau der Böschungsoberkante des Mühlenbaches als extensives Grünland anzulegen und zu bewirtschaften (1. Mahd nicht vor dem 15.6, 2. Mahd bei Bedarf, Abräumen des Mähgutes). Bei der Anlage der öff. Grünfläche sollte auch geprüft werden, inwieweit ein neuer, kleiner Teich als Ersatz des bisherigen Gartenteichs für einen Amphibien-Lebensraum angelegt werden kann.

Baugebiete

Die derzeit zulässige Bodenversiegelung (rechnerisch überbaubare Grundfläche) bleibt in der Summe nahezu gleich. Die Ausweitung der überbaubaren Flächen entlang des Mühlenbaches entspricht in etwa der bisher schon tatsächlich durch Nebenanlagen, Wegen und Mauern etc. in Anspruch genommenen Fläche. Auf der bisher geltenden Rechtslage war die Versiegelung durch Nebenanlagen etc. nicht eingeschränkt. Aufgrund der neuen Rechtsgrundlage im § 19 (4) BauNVO wird nun die Versiegelung durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten u. ä. in der Regel auf eine Überschreitung von max. 50% begrenzt. Insofern könnte sich noch eine Verbesserung gegenüber den in der folgenden Eingriffsbilanzierung angenommenen Werten des bisherigen Zustandes ergeben. Zur Vereinfachung wird aber sowohl für den Ist-Zustand, als auch für den Planungszustand die aktuelle Rechtslage angesetzt.

Ergänzend zu den neuen Baumöglichkeiten werden Auflagen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken in dem Bebauungsplan festgesetzt. Eine Hecke nördlich des WA (2) soll die verschiedenen Wohnformen und Nachbarschaft verträglich gliedern und vor gegenseitiger Störung freihalten. Für neue überbaute Flächen sind je 100 m² ein Laubbaum anzupflanzen, in dem WA (2) sind 22 Baumstandorte für groß- und mittelkronige Laubbaume konkret festgesetzt, um eine Unterstützung und dauerhafte Sicherung des gewünschten Freiraumkonzeptes zu erzielen.

Die Biotopsituation am Mühlenbach wird u. a. durch die Ausweisung der Schutzflächen planungsrechtlich erheblich verbessert zur dauerhaften Sicherung der bisherigen Verhältnisse.

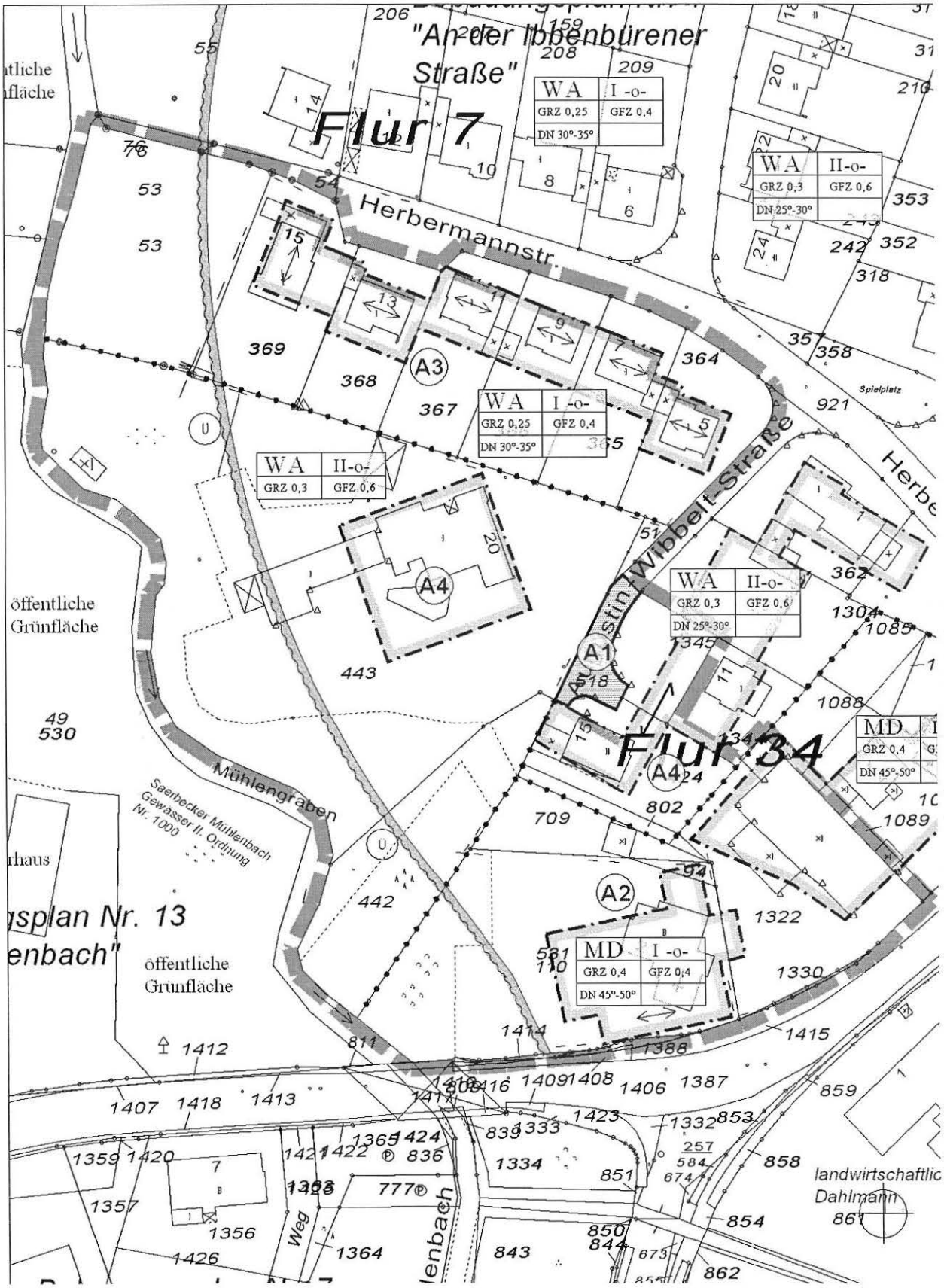
So sind insgesamt keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für die planungsrechtlichen Veränderungen in den Baugebieten erforderlich.

Auf den nächsten Seiten folgt die rechnerische Eingriffsbilanzierung in der Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten Festsetzungen im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Ibbenbürener Straße".

Eingriffsbilanzierung
Auf der Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW 1996"

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

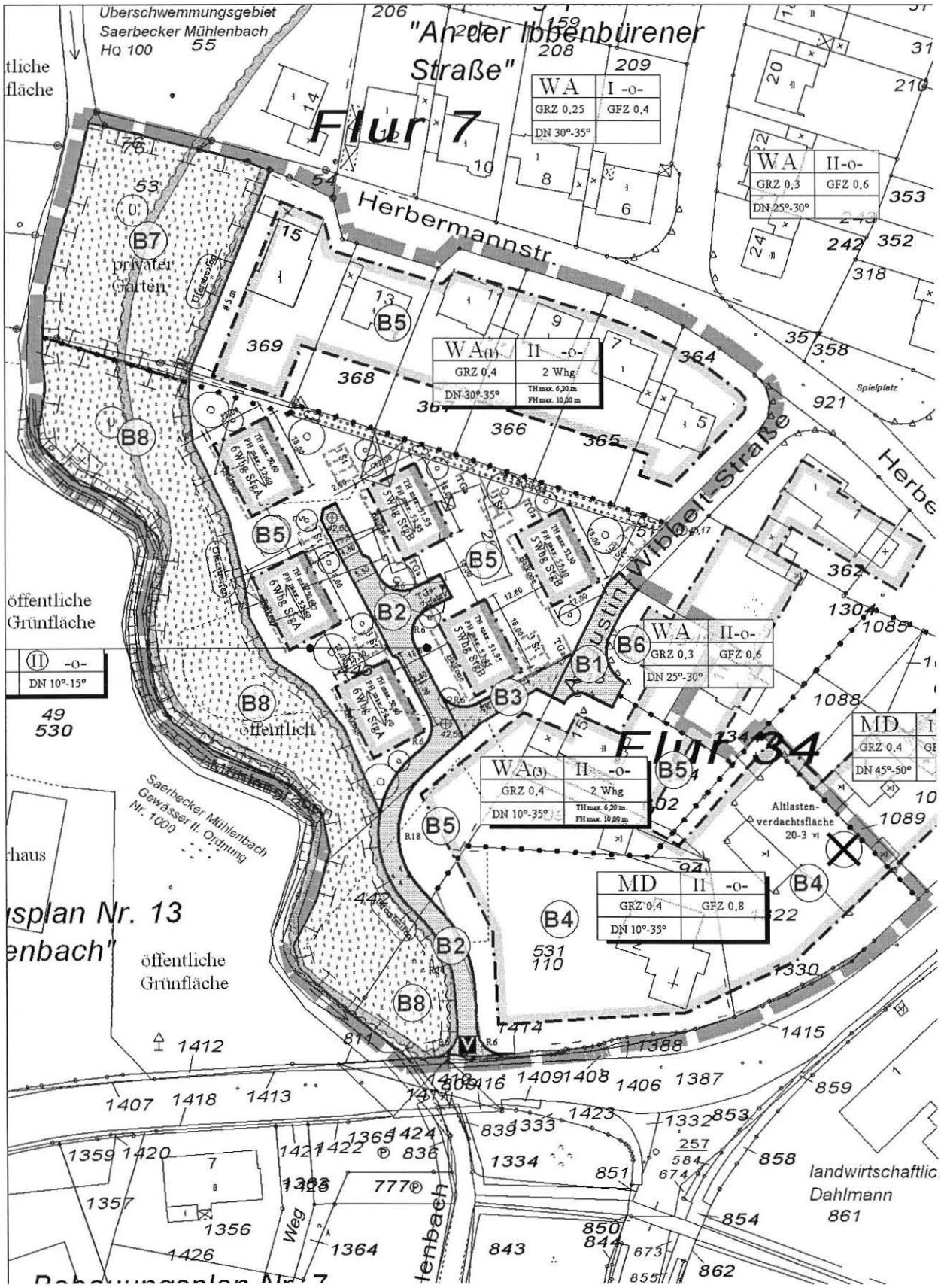
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teil-flächen-nummer	Code	Biotoptyp	Flächen-anteil [%]	Fläche [m²]	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp.5xSp.6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4xSp.7)
A1	1.1	öff.Straße (Aug.Wibb.Str.)		223	0,0	1,0	0,0	0
A2		Dorfgebiet GRZ 0,40	5.200					
	1.2	versiegelbar, mit RW-Vers.	60,0%	3.120	0,5	1,0	0,5	1.560
	4.1	Garten, strukturarm	15,0%	780	2,0	1,0	2,0	1.560
	4.2	Gartenanteil, strukturreich	25,0%	1.300	4,0	1,0	4,0	5.200
A3		Wohngebiet GRZ 0,25	6.845					
	1.2	versiegelbar, mit RW-Vers.	37,5%	2.567	0,5	1,0	0,5	1.283
	4.1	Garten, strukturarm	35,0%	2.396	2,0	1,0	2,0	4.792
	4.2	Gartenanteil, strukturreich	27,5%	1.882	4,0	1,0	4,0	7.530
A4		Wohngebiet GRZ 0,30	10.664					
	1.2	versiegelbar, mit RW-Vers.	45,0%	4.799	0,5	1,0	0,5	2.399
	4.1	Garten, strukturarm	15,0%	1.600	2,0	1,0	2,0	3.199
	4.2	Gartenanteil, strukturreich	40,0%	4.266	4,0	1,0	4,0	17.062
		Zwischensumme		22.932		im Mittel :	1,9	44.585
			Summe:	22.932		Gesamtflächenwert A: (Summe Sp.8)		44.585


"An der Ibbenbürener Straße"
Flur 7
Flur 34
Herbermannstr.
Wibbelt-Straße
Mühlengraben
Saerbecker Mühlenbach Gewässer II. Ordnung Nr. 1000
öffentliche Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Spielplatz
landwirtschaftlic
Dahlmann
WA | I -o- | GRZ 0,25 | GFZ 0,4 | DN 30°-35°
WA | II-o- | GRZ 0,3 | GFZ 0,6 | DN 25°-30°
MD | I -o- | GRZ 0,4 | GFZ 0,4 | DN 45°-50°
A1
A2
A3
A4

Eingriffsbilanzierung
Auf der Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW 1996"

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teil-flächen-nummer	Code	Biotoptyp	Flächen-anteil [%]	Fläche [m²]	Grundwert A / P	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp.5xSp.6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4xSp.7)
B1	1.1	öff.Straße (Aug.Wibb.Str.)		223	0,0	1,0	0,0	0
B2	1.2	öff.Straße (neuer Wohnweg) mit RW-Vers.		748	0,5	1,0	0,5	374
B3	1.2	öff.Verkehrsfl. (neuer Fußweg) mit RW-Vers.		128	0,5	1,0	0,5	64
B4		Dorfgebiet GRZ 0,40	4.160					
	1.2	versiegelbar, mit RW-Vers.	60,0%	2.496	0,5	1,0	0,5	1.248
	4.1	Garten, strukturarm	40,0%	1.664	2,0	1,0	2,0	3.328
B5		Wohngebiet GRZ 0,40	11.598					
	1.2	versiegelbar, mit RW-Vers.	60,0%	6.959	0,5	1,0	0,5	3.479
	4.1	Garten, strukturarm	40,0%	4.639	2,0	1,0	2,0	9.278
B6		Wohngebiet GRZ 0,30	409					
	1.2	versiegelbar, mit RW-Vers.	45,0%	184	0,5	1,0	0,5	92
	4.1	Garten, strukturarm	55,0%	225	2,0	1,0	2,0	450
B7	4.2	priv. Grünfläche, strukturreich (Uferbereich) im Norden		1.875	4,0	1,0	4,0	7.500
B8	5.1	öff. Grün-/Schutzfläche "Uferstreifen"		3.791	6,0	1,0	6,0	22.746
intern		Zwischensumme		22.932		im Mittel :	2,1	48.560
			Summe:	22.932		Gesamtflächenwert B: (Summe Sp.8)		48.560


Überschwemmungsgebiet
Saerbecker Mühlenbach
HQ 100
"An der Ibbenbürener Straße"
Flur 7
Flur 34
Herbermannstr.
Austin-Wibbelt-Straße
WA | I -o- | GRZ 0,25 | GFZ 0,4 | DN 30°-35°
WA | II-o- | GRZ 0,3 | GFZ 0,6 | DN 25°-30°
WA(1) | II -o- | GRZ 0,4 | 2 Whg | DN 30°-35° | TH max. 6,20 m FH max. 10,00 m
WA(3) | II -o- | GRZ 0,4 | 2 Whg | DN 10°-35° | TH max. 6,20 m FH max. 10,00 m
MD | II -o- | GRZ 0,4 | GFZ 0,8 | DN 10°-35°
MD | GRZ 0,4 | DN 45°-50°
II -o- | DN 10°-15°
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
privater Garten
öffentliche Grünfläche
öffentlich
Spielplatz
Altlasten-verdachtsfläche 20-3
Saerbecker Mühlenbach Gewässer II. Ordnung Nr. 1000
landwirtschaftlic
Dahlmann

4.13. Waldflächen

Waldflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Die vorhandenen Bäume entlang des Mühlenbaches sind schon in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 13 und 33 in öffentlichen GRÜNFLÄCHEN erfasst und gesichert.

4.14. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch werden weiterhin in dem Bebauungsplan aufgeführt. Die bisherigen Festsetzungen werden aktualisiert, zusammengefasst und mit den Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern" abgeglichen. Aus gestalterischer Sicht müssen nicht alle Örtlichen Bauvorschriften des Ortskerns in das Änderungsgebiet übertragen werden, doch die Grundzüge zur Gestaltung der Fassaden, Dächer und der Einfriedungen werden geregelt.

Bei der Bestimmung der zulässigen Dachneigung wird das im Baugebiet vorstehende flachgeneigte Satteldach mit maximal 35°aufgenommen und beibehalten. Die Dachform wird dabei freier gehalten, so dass neben dem Satteldach auch Pult- und Walmdächer zulässig sind. In dem WA (2) wird die Dachneigung auf einen Bereich von 10° - 15°, um ein weitgehend übereinstimmendes Gebäudeensemble zu fördern.

Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich in der Regel auf die Oberkante der Erschließungsstraße. Zur Klarstellung in dem abfallenden Gelände werden jedoch für das WA (2) die maximalen Höhen bezogen auf NN eindeutig eingesetzt; damit ist eine Sicherung des geplanten Landschafts- und Siedlungsbildes sowie der Nachbarbelange gewährleistet.

Teil II Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten. Dieser Umweltbericht folgt den oben stehenden Ausführungen zum Inhalt und den allgemeinen Auswirkungen des Bebauungsplanes. Inhaltliche Überschneidungen und Wiederholungen lassen sich dabei methodisch vorgegeben nicht ganz vermeiden.

1. Einleitung

1.1. Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplanes Nr. 1 soll so geändert werden, dass neue Wohnbebauungen in dem Gebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Vorgesehen ist dabei eine Ergänzung des vorhandenen Einfamilienhausgebietes durch neue Eigentumswohnungsbauten.

1.2. Art des Vorhabens und der geplanten Festsetzungen

In dem Bebauungsplan wird für die geplanten Bauvorhaben die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, das Maß der zulässigen Bodennutzung bleibt aber insgesamt unverändert.

1.3. Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden

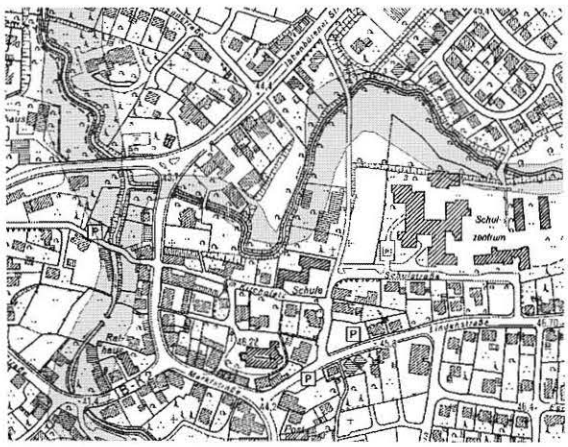
Durch die Planänderung wird eine Verdichtung der baulichen Nutzung in der Nähe des Ortskerns vorbereitet. Dabei wird nur eine Fläche überplant, die schon bisher als Bauland ausgewiesen ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Flächen erfolgt nicht.

1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze:
Auf die anliegende Aufstellung der betroffenen Fachgesetze und ihrer Schutzgüter, in der Fassung der Bezirksregierung Münster, Stand August 2005, wird hingewiesen.

Fachplanungen:
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck stellt in seiner rechtsgültigen Fassung in dem Teil des Änderungsbereiches eine WOHNBAUFLÄCHE, eine Fläche für GEMEINBEDARF KIRCHE und entlang des Mühlenbaches eine übergreifende GRÜNFLÄCHE dar. Der Bebauungsplan entspricht bisher und auch weiterhin den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Der Saerbecker Mühlenbach und seine begleitenden Gehölze sind in dem Biotopkataster der LÖBF als schutzwürdiges Biotop und im Fachbeitrag der LÖBF, Biotop- und Artenschutz als Biotopverbundfläche mit regionaler Bedeutung ausgewiesen.



Biotopverbund mit regionaler Bedeutung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im jetzigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus folgend die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1. Bestandsaufnahme des Plangebietes

2.1.1. Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Naherholung
Die Bedeutung der Bachaue für die Naherholung hinsichtlich einer Verbindungsfunktion mit dem freien Landschaftsraum im Norden ist zu beachten.

Immissionsschutz
Die im Umfeld vorhandenen Wohnbebauungen sind vor übermäßigen Belastungen in der ruhigen Wohnlage zu schützen.

Bewertung:
Das Plangebiet weist bezogen auf das Schutzgut Mensch im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird schon bisher als Wohngebiet genutzt. Höherwertige Biotopstrukturen sind am Bachufer vorhanden.

Bewertung:
Die Fläche des Änderungsbereiches ist von geringer bis hoher Empfindlichkeit. Der Schutz der Biotopstrukturen entlang des Baches sollte möglichst verbessert werden.

2.1.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die natürliche Ertragsfunktion (potenzielle Bodenfruchtbarkeit) ist aufgrund der bestehenden Nutzung (Wohnhäuser, Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude, Zufahrten, Stellplätze, Garten) als erhebliche Vorbelastung ohne Bedeutung. Bodenkundliche Besonderheiten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bezüglich der Altlastenverdachtsfläche (Az.: 20-3) im Bereich der ehemaligen Tankstelle wird auf die Ausführungen im Teil I unter 4.7 verwiesen. Der altlastverdächtige Bereich umfasst nach Prüfung folgende Flächen:

- Gemarkung Saerbeck, Flur 34, Flurstück 1322 teilweise;
- Gemarkung Saerbeck, Flur 34, Flurstück 1089;
- Gemarkung Saerbeck, Flur 34, Flurstück 1087.

Bewertung:
Ein besonderer Schutz des Boden ist nicht erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei geplanten Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche im Verfahren zu beteiligen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Bereich der Emssande („Saerbecker Sande"). Diese stellen einen regional bedeutsamen Porengrundwasserleiter von hoher Ergiebigkeit dar.

Bewertung:
Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird als hoch bewertet.

Oberflächengewässer
Das Gebiet ist großräumig durch die Nähe zum „Saerbecker Mühlenbach" Gewässer II. Ordnung Nr. 1000 des UV ‚Saerbeck' geprägt. Der Bachlauf ist stark mäandrierend mit einem naturnahen Profil.

Ein natürliches Überschwemmungsgebiet wird durch die Planung nur an einer sehr kleinen Fläche durch die geplante Brücke berührt. (s. Ausführungen im Teil I „Wasserwirtschaft")

Bewertung:
Die Aspekte des Gewässerschutzes stellen keine besonderen Anforderung an das Plangebiet, die ortsüblichen Schutzmaßnahmen sind ausreichend.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von bisher freien Stadt- oder Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Das Klima ist im Münsterland atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 700 und 750 mm/Jahr. Bedingt durch das relativ flache Relief und die überwiegend weiten offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die lokalen, kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering.

Bewertung:
Die Kaltluftentstehungsgebiete in den Wiesen der Bachaue sind möglichst zu erhalten.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit schon als Wohngebiet genutzt, zu beachten ist aber, dass die Bachaue einen Landschaftsraum von hoher Qualität darstellt.

Bewertung:
Negative Auswirkungen für das Landschaftsbild der Bachaue sind möglich, wenn neue Baukörper zu nah am Bach platziert oder auf dem Grundstück andere das Landschaftsbild verändernde Maßnahmen erfolgen würden.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch und kulturell wertvoller Objekte oder archäologischer Schätze angesehen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Das Plangebiet liegt in einem frühgeschichtlich weiträumig besiedelten Landschaftsraum. Es sind für das Plangebiet zwar keine archäologischen Funde bekannt, allerdings sind diese nicht gänzlich auszuschließen.

Zu beachten ist für das Ortsbild die ehemaligen Hofstelle Jochmaring-Gerdemann auf der anderen Bachseite mit der heutigen Nutzung als „Bürgerhaus" und „Bürgerscheune".

An der Ibbenbürener Straße befindet sich das Gemeindehaus der evangelischen Kirche Emsdetten. Das Grundstück wird auf Antrag der Gemeinde mit in die Planänderung einbezogen, nachteilige Entwicklungen für die Gemeindearbeit werden dadurch nicht erwartet.

Bewertung:
Die vorhandenen ortsbildprägenden Gebäude im Umfeld sind empfindlich gegenüber gestalterischen Missstände und Verunstaltungen.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Bewertung:
Grundsätzlich sind natürliche Wechselwirkungen in dem Bachuferbereich gegeben, allerdings sind keine besondere Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind zu erwarten.

2.1.9. Zusammengefasster Umweltzustand

Das Plangebiet weist einen zweigeteilte Zustand hinsichtlich der Umweltbelange auf: Zum einen ist das Gelände schon derzeit als Wohngebiet genutzt und daher recht unempfindlich gegenüber den geplanten Veränderungen, zum Anderen sind auf den Flächen entlang des Mühlenbaches empfindliche und hochwertige Biotope vorhanden, die erhalten und geschützt werden müssen.
Die angenommenen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Naherholung am Bach (zur Zeit gering)	●
Pflanzen	Bachuferbiotope	●●●
Tiere (Vögel)	Bachuferbiotope	●●●
Boden	Allgemeine Gefahr der Bodenverunreinigung	●
Wasser	Allgemeine Gefährdung des Grundwasser durch Baumaßnahmen	●
Luft und Klima	Kaltluftentstehung in der Bachaue	●●
Landschaft	Landschaftsraum Bachaue	●●●
Kultur- und Sachgüter	Ortsbildprägende Gebäude auf der anderen Bachseite	●●
Wechselwirkungen	Keine besonderen Wechselwirkungen	●

●●● sehr erheblich ●● erheblich ● wenig erheblich o nicht erheblich
+ Verbesserung

2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn diese Änderung der Bauleitplanung nicht durchgeführt wird, würde die jetzige Nutzung bis auf weiteres unverändert im bisherigen Rahmen beibehalten werden.

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorgesehenen Bauleitplanung sind die im Folgenden beschriebenen Umweltauswirkungen höchst wahrscheinlich verbunden.

2.2.3. Schutzgut Mensch

Die bauliche Erweiterung auf der Fläche des jetzigen Wohngebietes wird keine unzumutbaren Auswirkungen auf die umgebende Wohnbevölkerung haben.

Durch die Überplanung des Dorfgebietes werden keine relevanten Veränderungen erwartet.

Die Naherholungsfunktion des Mühlenbaches bleibt erhalten und soll durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche unterstützt werden.

Auf eine bislang geplante neue Mühlenbachbrücke kann angesichts der neuen Wegeverbindung zur Ferrières-Straße verzichtet werden.

2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Nutzung/Überbauung wird intensiviert, anthropogene Nutzungen werden sich näher am Bach ergeben. Durch die Ausweitung der Bebauung sowie durch die neue Erschließungsstraße wird das Bachufer-Biotop in seinem Umfeld mehr als bisher durch die Anwesenheit von Menschen beeinträchtigt.

2.2.5. Schutzgut Boden

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden anzunehmen. Die Bodenversiegelung bleibt im schon bislang zulässigen Rahmen.

Baumaßnahmen ergeben grundsätzlich ein Risiko für die Bodensituation, z. B. durch Verunreinigung, das aber in dem vorliegenden Fall nur ein geringes Gefährdungspotential aufweist. Besondere Beobachtung bedarf es allerdings bei Baumaßnahmen und Veränderungen der Bodenoberfläche im Bereich der Altlastenverdachtsfläche „Ehemalige Tankstelle". Die Untere Bodenschutzbehörde ist dann im Verfahren zu beteiligen.

2.2.6. Schutzgut Wasser

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf die Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, wenn durch die ortsüblichen Schutzmaßnahmen bei der Realisierung der Baumaßnahmen Vorsorge getroffen wird, dass keine Schadstoffe oder Nährstoffe in die Gewässer gelangen.

Die Versiegelung des Bodens wird in dem festgelegten Maße eine Reduktion der Grundwasserneubildung ergeben.

2.2.7. Schutzgut Luft und Klima

Jede Baumaßnahme trägt zur Verschlechterung der Luftverhältnisse im Produktionsprozess, in der Bauphase und in der dauernden Unterhaltung bei.

Jedoch sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben aus Versiegelung, Überbauung, Verkehrsemissionen oder Abwärme aufgrund seiner geringen Größe zu erwarten.

2.2.8. Schutzgut Landschaft

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird sich aufgrund der festgesetzten Uferschutzzone entlang des Bachufers nicht ergeben.

2.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen sind auf der Basis der bisherigen Erkenntnislage nicht zu erwarten, da die neuen Gebäude einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Anlagen einhalten können.

2.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Änderung bezüglich der Erweiterung der überbaubaren Grundflächen, die faktisch schon derzeit in Anspruch genommen sind. So sind relevante Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der eventuell nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Erhalt und Sicherung der hochwertigen Biotope am Bachufer im Biotopverbund
- Erhalt und Attraktivierung des Naherholungsraumes „Saerbecker Mühlenbach"
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes zusammen mit dem anderen Bachufer

2.3.2. Schutzgut Mensch

Die Festsetzung eines ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES als Art der baulichen Nutzung schließt Emissionen, die das Wohnen stören könnten, aus.

Auch im Bereich des DORFGEBIETES wird eine wohnumfeldverträgliche Nutzung durch die Vorgaben der BauNVO gewährleistet.

2.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorhandenen Biotope am Bachufer werden nicht nachteilig verändert.

Die Bauflächen halten einen Abstand zu dem Bachufer ein. Größere Flächen entlang des Bachufers werden von jeglicher Bebauung freigehalten.

Durch die Festsetzung einer Uferschutzzone wird einer Beeinträchtigung durch neue Nutzungen vorgebeugt. Diese Ausweisung einer großen, zusammenhängenden Grünfläche als durchgehenden, uferbegleitenden Schutzstreifen ohne private Nutzung und Störung wird einer Verschlechterung entgegenwirken und stellenweise auch verbessern gegenüber dem bisherigen Zustand.

Zur dauerhaften Sicherung der Biotopqualität wird die Grünfläche in die öffentliche Hand übernommen.

Der nördlich gelegene Garten verbleibt allerdings bis auf weiteres in privater Nutzung, da ein liegenschaftlicher Zugriff zur Zeit nicht möglich ist.

Innerhalb des Baugebietes werden Pflanzgebote auf den privaten Gartenflächen und auf größeren Stellplatzanlagen festgesetzt. Hiermit soll das biologische Potential des Quartiers erhöht werden.

2.3.4. Schutzgut Boden

Die zulässige Bodenversiegelung im Änderungsbereich bleibt planungsrechtlich insgesamt nahezu unverändert.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei geplanten Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche „Ehemalige Tankstelle" im Verfahren vorsorglich zu beteiligen.

2.3.5. Schutzgut Wasser

Das vorhandene Gewässer wird nicht überplant oder verändert.

2.3.6. Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund des geringen Umfanges der Auswirkungen sind keine besonderen Schutzmaßnahmen vorgesehen.

2.3.7. Schutzgut Landschaft

Die Bachaue bleibt nahezu unverändert. Die neuen Gebäude werden nur in der Nähe vorhandener Bebauung im Osten errichtet. Durch die Festsetzung der Uferschutzzone wird die optische Wahrnehmung der neuen Gebäude deutlich gemindert.

2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Die Hochbauplanung der Neubauten wird verfahrensparallel erarbeitet, so dass frühzeitig eine Beurteilung eventueller Auswirkungen vorgenommen werden kann.

Für das korrekte Verhalten bei Auftreten von eventuell vorhandenen Bodendenkmalen ist ein Hinweis in dem Bebauungsplan eingetragen.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind keine wesentlich andersartigen Planungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bachufersituation untersucht worden, da eine frühzeitige Abstimmung über das ungefähre Ausmaß der Baumaßnahmen und die Landschaftsbildgestaltung in Form der Uferschutzzone schon im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt im Sinne einer Planungsoptimierung erfolgte.

Bezüglich der Verkehrserschließung der Bauflächen sind mehrere andere Planungsvarianten möglich und auch geprüft worden: Grundsätzlich könnte das Projektgebiet im WA (2) auch ausschließlich über die Augustin-Wibbelt-Straße erschlossen werden (s. Planung Stand 29.01.2007). Insofern stehen der neuen, zusätzlichen Wohnstraße von Süden vordergründig die grundsätzlichen Ziele einer Eingriffsvermeidung und -minimierung entgegen. Allerdings wird in der Abwägung aus den oben schon genannten Gründen und Zusammenhängen insgesamt eine Verbesserung der Planung durch die neue Straße - auch aus ökologischer Sicht - erwartet. Zusammenfassend bringt die neue Straße folgende Vorteile gegenüber der bisherigen Planung (Reihenfolge ohne Wichtung):

Erschließung:
- Alle öffentlichen Erschließungsstraßen ohne wesentliches Längs- und Quergefälle
- Verteilung der neuen Ziel- und Quellverkehre des Projektgebietes auf mehrere Straßen
- Sicherung einer Notzufahrt in das Wohngebiet aus zwei verschiedenen Richtungen
- Kurzer Fuß- und Radweg vom Wohngebiet zum Ortskern
- einfache und sichere Erschließung der neuen Baugrundstücke auf den Teilflächen der Flurstücke 442 und 531, sowie des Parkplatzes der evangelischen Kirche

Uferschutz:
- Keine Fußgängerbrücke über den Mühlenbach erforderlich
- Ausweisung einer zusammenhängenden Grünfläche als Uferschutzstreifen ohne Unterbrechung
- Umfangreichere Sicherung der Biotopschutzqualität des Uferstreifens durch weitestgehende Übernahme ins öffentliche Eigentum
- Wegfall einer privaten Gartennutzung des Bachufers auf den Flurstücken 442 und 531

Gestaltung:
- Höhenlage des unteren Wohnweges unabhängig von der Augustin-Wibbelt-Straße und damit geländekonform
- Stärkere Höhenstaffelung der Neubauten am Böschungshang
- Erschließung der Tiefgarage mitten im neuen Wohngebiet unabhängig von der Augustin-Wibbelt-Straße
- Zufahrt der Tiefgarage „von unten" erfordert nur eine kurze Rampe

Sonstiges:
- Einfache barrierefreie Zugänglichkeit der Tiefgarage
- Keine Verlegung öffentlicher Erschließungsanlagen über privater Tiefgarage
- Kein Überfahren der Tiefgarage mit Schwerlastverkehr

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es haben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergeben.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Biotopsituation am Mühlenbach wird regelmäßig von der Gemeinde Saerbeck sowie von den Fachbehörden beobachtet. In der offen einsichtigen Lage gegenüber dem Saerbecker Rathaus ist eine effektive und dauerhafte Beobachtung einfach zu gewährleisten. Weitere Überwachungen sind im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan soll die Neubebauung eines Areals an der Augustin-Wibbelt-Straße vorbereiten. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage in der Nähe des Ortskerns grundsätzlich sehr gut geeignet als attraktive Wohnlage.

Ergänzend werden die benachbarten Baugebiete an der Herbermannstraße und an der Ibbenbürener Straße hinsichtlich ihrer baulichen Nutzbarkeit aktualisiert und optimiert.

Es werden dabei nur bisher schon besiedelte Flächen in Anspruch genommen.

Die vorhandenen hochwertigen Biotope am Bachufer, sowie das Landschaftsbild der Bachaue werden durch eine (überwiegend öffentliche) Ufer-Schutzzone gesichert.

So sind insgesamt keine erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten, im Mai 2007

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM & OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)