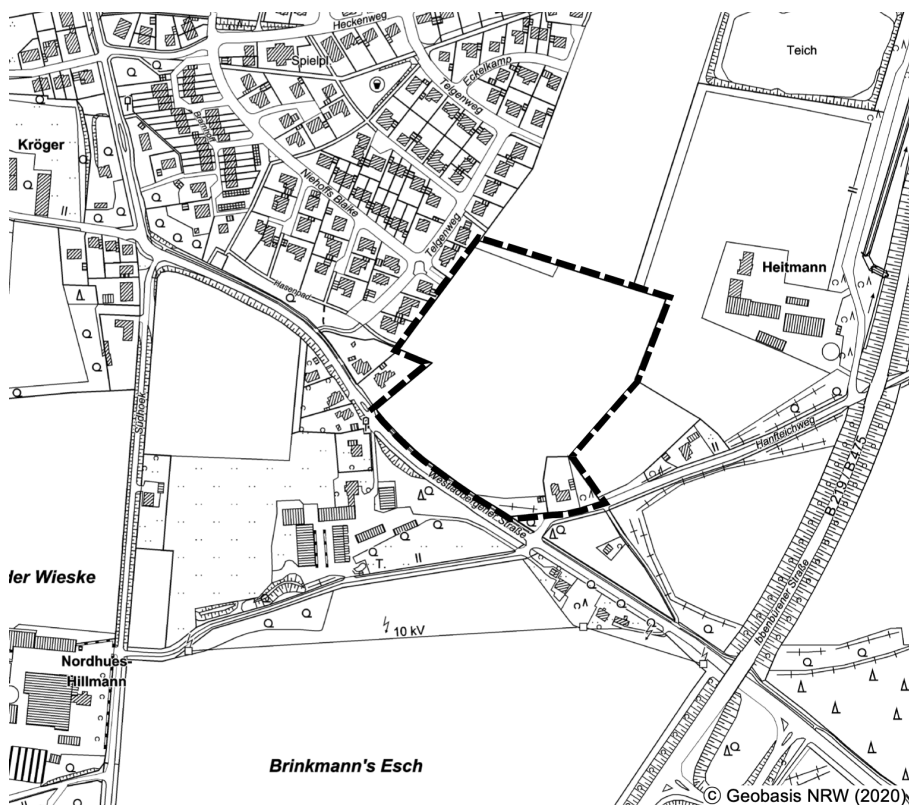


Bebauungsplan Nr. 44 „Hanfteichweg“

Begründung Satzung

Gemeinde Saerbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	7	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8	
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	9	
3.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9	
3.6	Bauliche Gestaltung	10	
4	Erschließung	11	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	11	
4.2	Ruhender Verkehr	11	
4.3	Rad- und Fußwegenetz	12	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	12	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	12	
5.2	Eingriffsregelung	14	
5.3	Biotop- und Artenschutz	14	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	16	
5.5	Forstliche Belange	16	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16	
5.7	Belange des Bodenschutzes/ Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	17	
6	Ver- und Entsorgung	17	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	18	
8	Immissionsschutz	18	
9	Denkmalschutz	22	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	22	
11	Flächenbilanz	22	
12	Umweltbericht	23	
12.1	Einleitung	23	

12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	25
12.2.1	Schutzgut Mensch	26
12.2.2	Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	28
12.2.3	Schutzgut Fläche	30
12.2.4	Schutzgut Boden	30
12.2.5	Schutzgut Wasser	31
12.2.6	Schutzgut Luft- und Klimaschutz	32
12.2.7	Schutzgut Landschaft	33
12.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
12.2.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	34
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	34
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	35
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	36
12.7	Zusätzliche Angaben	36
12.8	Zusammenfassung	37
12.9	Referenzliste der Quellen	38

Anhang

- Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung
- Bestandsplan

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 04.02.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hanfteichweg“ für eine Fläche am südöstlichen Ortsrand von Saerbeck, nördlich der Westladbergener Straße gefasst.

Es wird begrenzt durch:

- landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden und Osten,
- die Westladbergener Straße im Süden,
- den derzeitigen Verlauf des Siedlungsrandes im Westen.

Das Plangebiet mit einer Fläche von 4,66 ha umfasst die Flurstücke 201 (teilweise) und 232, Flur 40 in der Gemarkung Saerbeck.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde Saerbeck plant die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Südosten der Ortslage. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren versucht, die Nachfrage nach Wohnbauflächen durch eine verstärkte Innenentwicklung zu decken. Trotz der parallel verlaufenden planerischen Entwicklung der im Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserve besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken in Saerbeck.

Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen für den dringenden Bedarf vorzuhalten, hat die Gemeinde Saerbeck beschlossen, mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand zu schaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hanfteichweg“ sowie die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Eine Teilfläche im Südwesten ist derzeit bereits mit einem Wohnhaus nebst Gartenflächen bestanden. Das Gebäude war bisher dem Außenbereich zuzuordnen.

Nordwestlich des Plangebietes schließen sich Siedlungsflächen mit einer typischen Einfamilienhausbebauung an. Südlich, östlich und nordöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und vereinzelte Hofstellen.

Für eine detailliertere Beschreibung der Biotopstrukturen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Landes- und Regionalplanung

Ursprünglich wurde das Plangebiet im Regionalplan Münsterland bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

Im Rahmen der 20. Änderung des Regionalplanes vom 06.02.2019 erfolgte jedoch die Änderung von „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) in „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB). Da erste Geruchsprognosen zunächst keine immissionsschutzrechtlich ausreichende Wohnqualität erwarten ließen, wurden die Flächen zugunsten anderer Entwicklungsräume freigegeben.

Da der Nachweis über die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit zwischenzeitlich erbracht wurde und die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist, soll vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen, wie ursprünglich beabsichtigt, eine Entwicklung von Wohnbauflächen erfolgen.

Der Regionalrat Münster hat der geplanten Entwicklung bei Rücknahme von Bauflächen in etwa gleichem Umfang zugestimmt. Im Rahmen der parallelen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft“ für vier Flächen im nordöstlichen Stadtgebiet. Die dort geltenden Bebauungspläne werden geändert oder (teil-) aufgehoben. Im Regionalplan Münsterland sind die weiteren Teilflächen als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) ausgewiesen. Da die Flächen bisher nicht in Anspruch genommen wurden und eine Nutzung nicht absehbar ist, nimmt die Gemeinde Saerbeck im Sinne einer bedarfsgerechten Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich eine Rücknahme von Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 4,4 ha vor.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck (Stand 31.12.2009) stellt das Plangebiet sowie die südlich, östlich und nordöstlich angrenzenden Bereiche als „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ dar. In westlicher und nordwestlicher Richtung trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als „Wohnbaufläche“. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 37. Änderung von „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche“ geändert.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Bereiche, in denen eine Flächenrücknahme erfolgt, als „gewerbliche Baufläche“ dar. Die Änderung von „gewerbliche Baufläche“ in „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft“ erfolgt ebenfalls im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes.

• Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Saerbeck (Stand Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht in der Nähe von Risikogewässern. Die Ems stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar. Sie verläuft ca. 700 m südwestlich zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung ist von keiner Gefährdung für das Plangebiet auszugehen.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage in Saerbeck eine Bebauung des Plangebietes überwiegend mit Einfamilienhäusern vor. Gleichzeitig soll in untergeordnetem Umfang ein angemessenes Angebot für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, um ein differenziertes Angebot an Wohnbaufläche für unterschiedliche Bewohnergruppen zu schaffen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Anbindung an die Westladbergener Straße im Süden und eine optionale Anbindung an die Straße Niehoffs Blaike in Richtung Westen. Es wird beabsichtigt, diese Verbindung zunächst durch Poller zu sperren, die im Notfall entfernt werden können. Die spätere Öffnung ist jedoch möglich.

Die interne Erschließung der Bauflächen erfolgt über eine zentrale Erschließungsachse in Nord-Süd-Richtung von der die weiteren Erschließungsstraßen abzweigen. Aufweitungen gliedern diese Erschließungsstraßen und bieten die Möglichkeit der Anordnung von Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum. Eine zukünftige Erweiterung des Baugebiets in Richtung Norden ist grundsätzlich möglich, eine entsprechende Anbindungsmöglichkeit wird im Bebauungsplan bereits vorgesehen.

Nach Osten markiert die Bebauung im Plangebiet künftig den Ortseingang von Saerbeck. Am Quartierseingang sollen entlang der Westladbergener Straße drei Mehrfamilienhauser entstehen, ergänzend ist auch im zentralen Bereich am Quartiersplatz ein Mehrfamilienhaus geplant.

Im Hinblick auf die bauliche Struktur des Quartiers ist eine Fortfüh-

zung der angrenzenden Bebauungsstrukturen geplant. Der überwiegende Teil des Plangebietes soll entsprechend der nach wie vor bestehenden starken Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise genutzt werden. Darüber hinaus soll in Teilbereichen auch die Umsetzung von Hausgruppen ermöglicht werden.

Wie oben bereits erwähnt, wird die Bebauung im Plangebiet künftig den Ortseingang Saerbecks prägen und besitzt damit auch eine wichtige städtebauliche Funktion für die Gemeinde. Zur Westladbergener Straße wird das Plangebiet durch einen bepflanzten Wall eingegrünt und von Verkehrslärm abgeschirmt.

Ziel ist es, ein gestalterisch hochwertiges Quartier zu entwickeln, das sich in das bestehende Ortsbild einfügt, aber gleichzeitig durch ein homogenes Gestaltungsbild eine eigene ablesbare gestalterische Qualität besitzt. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zu den unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlichen gestalterischen Elementen – wie Dachflächen- und Außenwandmaterialien, Dachform und -neigung, Firstrichtung und Einfriedung –, die das Erscheinungsbild der Architektur und des öffentlichen Raumes prägen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

Nicht störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sind weiterhin ausnahmsweise zulässig, um z.B. gewerbliche Nutzungen im Bereich der Digitalwirtschaft zu ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bau-massenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen

Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.
Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zwei- bis dreigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Anknüpfend an die angrenzend vorhandene Bebauung wird für das Plangebiet überwiegend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Für die östlichen Flächen in den mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereichen wird eine Traufhöhe von mindestens 51,5 m über NHN und maximal 53,0 m über NHN festgesetzt, im westlichen Plangebiet liegt die Traufhöhe bei mindestens 51,0 m über NHN und maximal 52,5 m über NHN. Bezogen auf das Geländeniveau entspricht das 4,50 m - 6,00 m, wodurch eine im Erscheinungsbild ein- einhalb- bis zweigeschossige Bebauung realisiert werden kann.

Im Eingangsbereich zur Westladbergener Straße und im zentralen Bereich des Plangebietes nördlich des Quartiersplatzes (WA3) wird für die geplanten Mehrfamilienhäuser ebenfalls eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe von 56,0 m über NHN (9,50 m über Gelände) soll hier die Ausnutzbarkeit des obersten Geschosses als Staffelgeschoss planungsrechtlich ermöglicht werden.

Diese Festsetzungen gelten auch für den mit WA4 gekennzeichneten Teilbereich. Hier sind ebenfalls zwei Vollgeschosse nebst Staffelgeschoss bei einer maximalen Baukörperhöhe von 56,5 m über NHN (9,50 m über Gelände) zulässig, um auch im Bereich der Einfamilienhäuser ein Angebot für die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern zu schaffen (s. 3.6).

Das bestehende Geländeniveau liegt bei etwa 46 m über NHN. Die Kanaldeckelhöhen der angrenzenden Verkehrsflächen sind zur Information in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Für das Plangebiet wird eine gemischte Bebauung aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt, wobei Einzelhäuser entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage überwiegen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind vorwiegend in Teilbereichen zulässig, in denen die privaten Gärten nach Süden orientiert sind (WA1 teilw., WA2, WA4).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes definieren die überbaubaren Flächen festgesetzt durch Baugrenzen zusammenhängende Bau-

felder in einem Abstand von in der Regel 3,0 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit einer Tiefe von überwiegend 14 m, um so die rückwärtigen Gartenzonen von Bebauung freizuhalten und gleichzeitig eine flexible Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen. Im Bereich der mit WA3 gekennzeichneten Bauflächen halten die überbaubaren Flächen einen Abstand von 6 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche ein. Damit sollen - den Gebäuden vorgelagert - die Flächen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser freigehalten werden.

Für den geplanten Lärmschutzwall werden gem. § 6 (1) Satz 3 BauO NRW 2018 keine Abstandsflächen erforderlich. Da es sich um einen begrünten Wall mit einer Höhe von 2,5 m handelt, gehen von der Aufschüttung weder wesentliche Einschränkungen für die Belichtung oder Belüftung aus, noch werden Belange des Brandschutzes negativ berührt. Eine beengende Wirkung ist für die benachbarten Wohnnutzungen nicht zu befürchten.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes (WA1, WA2, WA4) wird festgesetzt, dass je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße vermieden werden.

Eine Ausnahme von dieser Regelung bilden die im Norden und im Süden des Plangebietes mit WA3 gekennzeichnete Teile des Baugebietes. Hier soll im Eingangsbereich des Quartieres sowie angrenzend an den Quartiersplatz, die Möglichkeit geschaffen werden, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Im Hinblick auf eine größtmögliche Flexibilität im Bezug auf die zu realisierenden Wohnungstypen und -größen wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Dabei ist eine Überschreitung der rückwärtigen überbaubaren Fläche durch Garagen um bis zu 1,50 m zulässig, um eine Flexibilität hinsichtlich der Zuordnung der Garagen zu den Hauptgebäuden zu ermöglichen. Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.6 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude im Plangebiet bilden künftig den östlichen Stadteingang von Saerbeck zur Westladbergener Straße. Ziel der Planung ist es daher, ein Quartier zu entwickeln, das durch eine hochwertige und einheitliche Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Außenwandmaterialien, Material und Farbigkeit der Dacheindeckung, die Dachneigung sowie die Firstrichtung. Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung zwischen den Mehrfamilienhäusern und den im Übrigen geplanten Bauflächen für Einfamilienhäuser soll auch in der Gebäudekubatur ihren Ausdruck finden. Daher wird für beide Teilbereiche eine unterschiedliche Dachform festgesetzt. Für die Bebauung am Quartierseingang zur Westladbergener Straße und angrenzend an den Quartiersplatz wird eine Gestaltung mit Flachdächern ($0^{\circ} - 5^{\circ}$) oder flachgeneigten Sattel- oder Walmdächern ($25^{\circ} - 30^{\circ}$) vorgesehen. Darüber hinaus soll im Teilbereich WA4 die Möglichkeit bestehen auch Einfamilienhäuser mit Flachdach zu errichten. Hier wird einheitlich eine Gestaltung mit Flachdächern ($0^{\circ} - 5^{\circ}$) festgesetzt.

Für die übrigen Wohnbauflächen soll eine möglichst homogene Kubatur der Bebauung entwickelt werden. Ziel ist die Entwicklung von Wohngebäuden mit einem Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von $25 - 40^{\circ}$.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept so festgesetzt, dass überwiegend südausgerichtete Dachflächen entstehen und so eine optimale Nutzung solarenergetischer Potenziale möglich wird.

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer soll entsprechend der für Saerbeck typischen Farbgebung in rot, braun oder anthrazit mit nicht glänzender Oberfläche gestaltet werden, wodurch die Integration - der am Ortsrand gelegenen Bebauung - in das städtebauliche Bild im Umfeld des Plangebietes gewährleistet wird.

Im Sinne eines homogenen Gestaltungsbildes des geplanten Quartiers sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche), Putz oder Holz zu gestalten. Kombinationen sind zulässig.

Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass die Einfriedung der

privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken herzustellen ist. Entlang der Vorgartenbereiche sind diese in ihrer Höhe auf max. 1,20 m begrenzt, um eine angemessene Höhe der Einfriedung im Verhältnis zu der geringen Tiefe der Vorgärten zu gewährleisten. In den übrigen Bereichen ist die Höhe auf max. 2 m begrenzt, um einen ausreichenden Sichtschutz der Gartenzonen für die Bewohner zu ermöglichen. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in der Höhe der Heckenpflanzung zulässig.

Diese Gestaltungsvorgaben sollen gewährleisten, dass sich das Quartier in seiner Außenwirkung zur Westladbergener Straße und zum Ortsrand hin in das bestehende Siedlungsbild einfügt und einen neuen qualitätsvollen Ortseingang Saerbecks an dieser Stelle formuliert. Gleichzeitig soll ein harmonischer Anschluss an die bestehenden Wohngebiete gewährleistet werden.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Anbindung an die Westladbergener Straße im Süden und eine optionale Anbindung an die Straße Niehoffs Blaike in Richtung Westen. Es wird beabsichtigt, diese Verbindung zunächst durch Poller zu sperren, die im Notfall entfernt werden können. Die spätere Öffnung ist jedoch möglich.

Die interne Erschließung der Bauflächen erfolgt über eine zentrale Erschließungsachse in Nord-Süd-Richtung von der die weiteren Erschließungsstraßen abzweigen. Aufweitungen gliedern diese Erschließungsstraßen und bieten die Möglichkeit der Anordnung von Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum.

Für eine potenzielle zukünftige Wohnbaulandentwicklung im Norden des Plangebietes wird eine Erweiterung der Erschließungsanlagen bereits berücksichtigt.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird zukünftig durch eine separate Satzung geregelt.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums werden weitere Besucherstellplätze vorgesehen. Ein Vorschlag für die Anordnung der Stellplätze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Hinweis eingetragen. Die endgültige Festlegung von Umfang und Lage der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

4.3 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über den entlang der Westladbergener Straße straßenbegleitend verlaufenden Rad- und Fußweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen. Im Westen ist eine Anbindung an die als Mischverkehrsfläche gestaltete Straße Niehoffs Blaike gewährleistet.

Der nordwestliche Fußweg „Hasenpad“ wird aufgenommen und in das Plangebiet geführt. Für eine mögliche fußläufige Durchbindung bis zum Hanfteichweg wird auch im südöstlichen Plangebiet bereits ein Fuß- und Radweg festgesetzt, um die Flächen zu sichern.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die auf der Westladbergener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Abzweig Ladbergen“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Mit der vorliegenden Planung sollen die derzeit im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen maßgeblich planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck wird der im nordwestlichen Teilbereich bestehende Gehölzstreifen und der im südlichen Teilbereich, nordwestlich des Hanfteichweges vorhandene Gehölzbestand durch die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als „Schutz- und Trenngrün“ mit einer überlagernden Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der durch die vorliegende Planung steigenden Nachfrage wird im zentral-nördlichen Bereich des Plangebietes ebenfalls eine „öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Fläche soll gleichzeitig als Treffpunkt und Quartiersplatz dienen.

Zur Schallabschirmung und Eingrünung entlang der Westladbergener Straße wird eine ca. 10 m breite Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit einem überlagerndem Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Zur südlichen Westladbergener Straße ist die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „LSW“ (Lärmschutzwall) öffentlich, zum allgemeinen Wohngebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt. Der Wall ist gem. nachstehender Pflanzliste (A, B, C) mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen.

Die Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/ oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen,

standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

- A Sträucher - vStr 3xv:
- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Euonymus euro-paeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Gemeiner Faulbaum |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
- B Bäume II. Ordnung - vHei 2xv bzw. HST, StU 14/16:
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- C Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Eberesche |
| Quercus robur | Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraßen sowie im Bereich der Aufweitungen für Stellplätze insgesamt mind. 24 Bäume gem. Pflanzliste (B, C) zu pflanzen. Die Festlegung der Lage der Baumstandorte erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Um einer übermäßigen Versiegelung der (Vor-)Gartenbereiche beispielsweise durch die Anlage von Stellplätzen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass auf den unbebauten Flächen eine flächige Versiegelung bzw. Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial grundsätzlich unzulässig ist. Zulässig sind geringfügige Versiegelungen bzw. Belegungen als gestalterisches Element, soweit diese insgesamt weniger als 20 Prozent der jeweiligen Fläche (Gebäudevorflächen und Gebäuderückflächen) betragen. Die unbebauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Gebäudevorfläche oder Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäu-

deflucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudeflucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Zuwegungen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 BauNVO.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens auszugleichen ist.

Im Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) ist mit Umsetzung des Planvorhabens ein Kompensationsdefizit verbunden welches nicht plangebietsintern ausgeglichen werden kann.

Der Ausgleich erfolgt über folgenden Ökopool der Gemeinde Saerbeck:

- Ökopool K2 Ackerfläche am NSG Heideweiher An der Flötte (Flur 22, Flurstück 40, Gemarkung Saerbeck)

5.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

In vorliegendem Fall wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein externes Gutachterbüro in Form einer Artenschutzprüfung (Stufe II, vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände)** für die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und Amphibien erstellt. Die Ergebnisse der im Jahr 2020/ 21 erfolgten Kartierungen werden nachfolgend zusammengefasst und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i.S. des § 44 (1) BNatSchG formuliert.

Im Ergebnis der durchgeführten faunistischen Untersuchungen sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung die in Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Vogelarten Feldsperling, Rauchschwalbe, Star und Waldschnepfe, die Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler,

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** Ökoplanung münster (20./ 25.08.2021): Faunistischer Fachbeitrag und artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 44 „Hanfteichweg“ und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes. Münster.

Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Mopsfledermaus, Mückenfledermaus, Flughautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie die Amphibienart Kleiner Wasserfrosch "Art für Art" einzeln zu prüfen. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konflikts gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für die außerhalb des eigentlichen Plangebietes festgestellten Vogelarten **Feldsperling** und **Star** ein vorgezogener Ausgleich zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Die Fläche des Plangebietes wird dabei gem. Gutachten als essentieller Bestandteil der außerhalb des Plangebietes gelegenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte der beiden Arten beurteilt. Der Gutachter geht davon aus, dass umliegende Lebensräume bereits vollständig oder nahezu vollständig besetzt sind, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte für beide Arten nur durch die Anlage eines Ersatzhabitats zur Nahrungssuche mit Sicherheit erhalten bleibt.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Feldsperling und Star ist demnach multifunktional eine zusammenhängende Ausgleichsfläche mit einer Größe von einem Hektar funktionsbereit herzustellen. Für eine deutliche Aufwertung der Bestandsfläche ist hierfür Ackerland in extensiv genutztes Grünland oder eine Obstwiese umzuwandeln. Auf der Fläche sind zudem weitere artspezifische Habitatstrukturen anzulegen. Die Fläche sollte als extensives, aber kurzrasiges und strukturreiches Grünland als Nahrungs- und Jagdfläche insbesondere für den Star ausgestaltet werden. Für den Feldsperling sind zudem drei geeignete Nisthilfen (Verhältnis 1:3 pro betroffenen Brutpaar), für den Star fünf geeignete Nisthilfen (Verhältnis 1:5 pro betroffenen Brutpaar) im Nahumfeld (300 m Radius der Ausgleichsfläche) anzubringen. Die Ausgleichsfläche hat im Umfeld des Vorhabens (ca. 6 km Umkreis) zu liegen.

Da im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine Entnahme von Gehölzen zu prognostizieren ist, sind nach fachgutachterlicher Einschätzung diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen zu beachten.

Es ist beabsichtigt, den vorgezogenen Ausgleich für Feldsperling und Star als CEF-Maßnahme im unmittelbaren Nahbereich zum Eingriffsort, d.h. auf dem verbleibenden östlichen Teilbereich des Flurstücks 201, Flur 40 in der Gemarkung Saerbeck zu realisieren. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit einer Größe von rund 0,75 ha soll entsprechend der gutachterlichen Vorgaben

artenschutzfachlich zugunsten der beiden Arten Feldsperling und Star aufgewertet werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Eingriffsort und der mit Umsetzung des Planvorhabens tatsächlich betroffenen Individuen ist bei der CEF-Maßnahmenfläche von einer hohen artenschutzfachlichen Standortgunst auszugehen. Die genaue Ausgestaltung der Fläche erfolgt im Rahmen einer separaten artenschutzfachlichen Maßnahmenplanung in Abstimmung mit dem Fachgutachter sowie der Unteren Naturschutzbehörde.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vor.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Saerbeck im unmittelbaren Anschluss zu bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Wohngebieten. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Durch die Lage am bestehenden Siedlungsrand werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Ortsmitte und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Bei Durchführung des Planvorhabens werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des Klimaschutzes (z.B. Wälder, bedeutende Gehölzstrukturen) übernehmen. Etwaige negative Auswirkungen durch die zukünftigen Versiegelungen können im Rahmen des erforderlichen Eingriffsausgleichs abgemildert werden.

Die neuen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des globalen Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Klimaschutzbelange unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Belange des Bodenschutzes/ Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

In vorliegendem Fall ist im Zuge der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren), mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Wohnbauflächenentwicklung geschaffen wird in Abstimmung mit dem Regionalrat zur Siedlungsentwicklung der Bezirksregierung Münster und auf Grundlage des fortlaufenden Siedlungsflächenmonitorings eine Rücknahme von vier, derzeit als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesenen Bereichen zugunsten der Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgt. Die für die vier Änderungsbereiche vorliegenden Bebauungspläne werden entsprechend (teil)aufgehoben, so dass der vorliegenden Neuausweisung von Wohnbauflächen eine vergleichbare Rücknahme von Gewerbeflächen gegenübersteht. Bilanziell ist dementsprechend mit der vorliegenden Planung keine relevante Neu-Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verbunden.

Unnötige Bodenversiegelungen werden durch die Festlegung der zukünftig versiegelbaren Fläche mittels der festgesetzten Grundflächenzahl vermieden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

6 Ver- und Entsorgung

• Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze vorgesehen.

• Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Kanalisationsnetz. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde gutachterlich* erbracht. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Rigolen gesammelt und versickert werden.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Ausweislich des o.g. Gutachtens besitzt der Boden hierfür eine ausreichende Versickerungsfähigkeit.

• Löschwasserversorgung

Über das öffentliche Trinkwassernetz kann eine Löschwassermenge

von max. 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden bereitgestellt werden.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen.

8 Immissionsschutz

• Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs auf der Westladbergener Straße und der östlichen Bundesstraße (B219). Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung* erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem Verkehr auf den umliegenden Straßen ausgehenden Lärmimmissionen für die im südwestlichen Plangebiet zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den zur Westladbergener Straße orientierten Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden.

Im Bereich der von den Verkehrsgeräuschen am stärksten betroffenen Grundstücke im Süden des Plangebietes im Nahbereich der Westladbergener Straße ergeben sich in den ebenerdigen Außenwohnbereichen südlich der vorgesehenen Baugrenzen - also dort, wo mutmaßlich Außenwohnbereiche wie Terrassen errichtet würden - tagsüber verkehrsbedingte Beurteilungspegel von bis zu rund 63 dB(A). Um zumindest die ebenerdigen Außenwohnbereiche und die

* Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (14.03.2022):
Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 44 „Hanfteichweg“ der Gemeinde Saerbeck. Gronau

Erdgeschossenebene vor den Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen, wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m entlang der Westladbergener Straße festgesetzt. So ist eine Pegelminderung auf Werte von tagsüber < 60 dB(A) möglich ist. Die Nutzung von ebenerdigen Außenwohnbereichen ist im allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 (2) BauGB erst nach Herstellung des festgesetzten Lärmschutzwalls zulässig.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wird darüber hinaus empfohlen, Außenwohnbereiche oberhalb der Erdgeschossenebene in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von tagsüber > 60 dB(A) an der von der Westladbergener Straße abgewandten Gebäudeseite zu planen bzw. durch geeignete Maßnahmen an den Außenwohnbereichen selbst (z. B. Loggien mit verglasten Schiebeelementen) eine akzeptable Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

In den oberhalb der Erdgeschossenebene gelegenen Geschossen ergibt sich durch den aktiven Lärmschutz keine nennenswerte Pegelminderung, sodass passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten bei freier Schallausbreitung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt werden.

Fenster von nachts genutzten Räumen (l. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Bereiche mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

• **Schallimmissionen aus der Landwirtschaft**

Im Rahmen der weiteren schalltechnischen Untersuchung* waren die auf das Plangebiet im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) einwirkenden Geräuschimmissionen, die durch die beiden nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufen werden, zu ermitteln.

Obgleich landwirtschaftliche Anlagen vom Anwendungsbereich der TA Lärm grundsätzlich ausgenommen sind, erfolgte die Beurteilung der Geräuschimmissionen in Anlehnung an die TA Lärm, deren für

* Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (14.03.2022): Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuscheinwirkungen landwirtschaftlicher Hofstellen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hanfteichweg" der Gemeinde Saerbeck. Gronau

allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsrichtwerte identisch mit den schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind. Hierzu wurden im Rahmen eines Ortstermins auf den Hofstellen Westladbergener Straße 12 (südwestlich des Plangebietes) und Hanfteichweg 7 (nordöstlich des Plangebietes) nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung Auskünfte der Landwirte zu den relevanten Geräuschquellen eingeholt.

Der Tageszeitraum ist aufgrund der im Vergleich zum Nachtzeitraum um 15 dB höheren Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte und der Mittelungszeit von 16 Stunden (nachts: eine Stunde zur Beurteilung der ungünstigsten Nachtstunde) unserer Einschätzung nach für die Beurteilung nicht maßgeblich, sodass eine detaillierte Betrachtung der tagsüber stattfindenden geräuschverursachenden Vorgänge verzichtbar sein dürfte.

Die für den Nachtzeitraum für die verschiedenen Vorgänge durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen haben ergeben, dass der hilfsweise herangezogene, nachts in allgemeinen Wohngebieten geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der identische schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 40 dB(A) innerhalb der Baugrenzen sowohl bei "Normalbetrieb" auf dem Hof Westladbergener Straße 12 unter Berücksichtigung der Schallabstrahlung der Stallungen als auch bei nächtlichen Schweineverladungen auf dem Hof Hanfteichweg 7 eingehalten wird.

Die Anlieferung und Verladung von Kälbern im Osten der Hofstelle Westladbergener Straße 12 findet teilweise zur Nachtzeit statt, ist jedoch gem. TA Lärm als sog. seltenes Ereignis zu werten. Durch den Lkw- Fahrverkehr und die Lautäußerungen der Kälber wird der Richtwert von 40 dB(A) zwar überschritten, der für seltene Ereignisse in der Nacht geltende erhöhte Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird aber flächendeckend eingehalten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bezogen auf die Hofstelle Westladbergener Straße 12 durch die mit der Kälberanlieferung in Verbindung stehenden Lkw-Verkehre - je nach genutzter Grundstückszufahrt - auch innerhalb des Plangebietes mit Überschreitungen des nach der TA Lärm nachts in allgemeinen Wohngebieten für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionshöchstwertes von 60 dB(A) (Richtwert von 40 dB(A) zzgl. 20 dB) zu rechnen ist. Dies gilt in geringerem Maße auch für den bei sog. seltenen Ereignissen nachts geltenden Immissionshöchstwert von 65 dB(A) (Richtwert von 55 dB(A) zzgl. 10 dB).

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass hierdurch nachts auch an der bereits bestehenden Wohnbebauung bei Gegenüberstellung mit den Immissionsrichtwerten sowie für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionshöchstwerten stellenweise Überschreitungen verursacht werden und diese Nutzungen bereits heute zu berücksichtigen

sind.

- **Geruchsimmissionen**

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung* wurde geprüft, in welchem Umfang das Plangebiet Geruchsimmissionen von den umgebenden im Außenbereich gelegenen Tierhaltungsbetrieben unterliegt. Die nächstgelegenen Tierhaltungsbetriebe liegen nordöstlich in einem Abstand von ca. 70 m und südwestlich in einem Abstand von ca. 80 m. Insgesamt liegen zehn landwirtschaftliche Hofstellen innerhalb des unter Immissionsgesichtspunkten relevanten Untersuchungsraumes von 1.200 m Radius um das Plangebiet.

Im Zeitraum vom 15.02.2019 bis 25.07.2019 wurde durch das Gutachterbüro im Bereich des Plangebietes eine Rastermessung gemäß DIN EN 16841-1 durchgeführt und eine Gesamtbelastung von 8 % der Jahresstunden ermittelt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden von drei landwirtschaftlichen Betrieben in der Umgebung Leerstände bzw. unbenutzte Betriebseinheiten innerhalb des Messzeitraumes der Rastermessung gemeldet.

Zur Ermittlung des Einflusses der zusätzlichen Emissionen durch genehmigte, aber innerhalb des Messzeitraumes nicht oder nicht gänzlich eingestellte Tierplätze bzw. ungenutzte Betriebseinheiten, wurden Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Die erste Ausbreitungsrechnung „Messzeitraum“ ermittelt hierbei rechnerisch die Geruchsstundenhäufigkeiten, basierend auf den Betreiberangaben für die drei Betriebe zu den Tierbeständen bzw. benutzten und nicht benutzten Betriebseinheiten innerhalb des Messzeitraumes. Die zweite Ausbreitungsrechnung „genehmigt“ ermittelt die Geruchsstundenhäufigkeiten, basierend auf Angaben der Genehmigungsunterlagen bzw. weiteren Angaben. Die Differenz der Geruchsstundenhäufigkeiten beider Ausbreitungsrechnungen wird anschließend mit der bei der Rastermessung gemessenen Geruchsstundenhäufigkeit addiert, um die Geruchsgesamtbelastung zu ermitteln. Insgesamt kann dieses Vorgehen als konservativ angesehen werden, da die Berechnungsergebnisse in der Regel die tatsächlichen Belastungen überschätzen.

Im Rahmen der ergänzenden Ausbreitungsberechnungen wurde festgestellt, dass die Differenz der Geruchsbelastung zwischen den jeweils genehmigten Tierbeständen und den im Messzeitraum vorhandenen Tierbeständen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 44 „Hanfteichweg“ eine Geruchsstundenhäufigkeit zwischen 4 % und 7 % der Jahresstunden beträgt. Bei Addition der festgestellten Differenz mit der im Rahmen der Rastermessung ermittelten Belastung berechnet sich eine Geruchsstundenhäufigkeit der Gesamtbelastung innerhalb des Plangebietes zwischen 12 und 15 %. Die belästigungsrelevante Kenngröße liegt demnach oberhalb des

* Normec uppenkamp GmbH
(15.03.2022):
Geruchsimmissionsprognose
als Ergänzung zur
Rastermessung Nr. I17148518.
Ahaus

Immissionswertes der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft 2021 für Wohn- und Mischgebiete (10 %).

Da sich die Beurteilungsflächen im vorliegenden Einzelfall im Übergangsbereich zwischen Wohn-/Mischgebiet und Außenbereich befinden und eine Ortsüblichkeit der Gerüche vorliegt, ist gemäß Frage 31 der Zweifelsfragen zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) die Festlegung von Zwischenwerten bis maximal 15 % möglich. Aufgrund des hohen Bedarfs nach Wohnraum in Saerbeck ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle erforderlich.

Generell ist für alle betrachteten Betriebe von einer teils maßgeblichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten durch bereits bestehende Wohnnutzungen auszugehen. Das Plangebiet führt damit nicht zu einer Verschlechterung in Bezug auf die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	4,66 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	3,59 ha	–	76,9 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,70 ha	–	15,1 %
– Öffentliche Grünfläche	0,29 ha	–	6,2 %
– Private Grünfläche	0,08 ha	–	1,7 %

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hanfteichweg“ auf Grundlage der §§ 2 - 4 BauGB gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung auf einer derzeit maßgeblich ackerbaulich genutzten Fläche am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Westladberger Straße bzw. des Hanfteichweges und grenzt in westlicher Richtung an den bestehenden Siedlungsrand der Gemeinde im Bereich Niehoffs Blaike an. In nördlicher und östlicher Richtung besteht der Übergang in den landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

- **Umweltschutzziele**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. In südöstlicher Richtung befindet das Landschaftsschutzgebiet Hanfteich (< 100 m Entfernung).

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Hanfteich“ (DE-3811-303) liegt in östlicher Richtung, jenseits der Ibbenbürener Straße (B 219). Aufgrund der Entfernung (> 300 m) und des geplanten Vorhabens sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet zu erwarten.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten. Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (Geruchsimmissionen, Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr, Schallimmissionen aus der Landwirtschaft) wurden fachgutachterlich geprüft/ bewertet.
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt. Im Ergebnis entsteht ein Kompensationsbedarf, der plangebietsextern ausgeglichen wird (vgl. Anhang). Artenschutzrechtliche Vorgaben i.S. des § 44 (1) BNatSchG wurden im Rahmen einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände durch ein externes Fachgutachterbüro geprüft.
Fläche, Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und damit eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung verfolgt wird.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

Umweltschutzziele	
	Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass keine Biotopverbundflächen überplant werden.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

12.2.1 Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und übernimmt dementsprechend eine Funktion für die Nahrungsmittelproduktion, den Anbau regenerativer Energieträger (Mais). - Es besteht keine regionale/ überregionale Funktion für die Erholungsnutzung. - Im westlichen Bereich schließt sich die Ortslage der Gemeinde mit bestehenden Wohnnutzungen (Ein-, Mehrfamilienhäuser) an. Im Südosten befindet sich ein freistehendes Wohnhaus. - Es bestehen Vorbelastungen durch die südlich verlaufende Westladberger Straße sowie die östlich verlaufende Ibbenbürener Straße (B 219). Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung (Wenker & Gesing, 14.03.2022) erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden. - Die nächstgelegenen Tierhaltungsbetriebe liegen nordöstlich in einem Abstand von ca. 70 m und südwestlich in einem Abstand von ca. 80 m. Insgesamt liegen zehn landwirtschaftliche Hofstellen innerhalb des unter Immissionsgesichtspunkten relevanten Untersuchungsraumes von 1.200 m Radius um das Plangebiet. Folglich bestehen Vorbelastungen aufgrund der umliegenden Tierhaltung. Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung (Normec Uppenkamp, 15.03.2022) wurde geprüft, in welchem Umfang das Plangebiet Geruchsimmissionen von den umgebenden im Außenbereich gelegenen Tierhaltungsbetrieben unterliegt. - Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe bestehen Vorbelastungen durch Geräuschemissionen, welche im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens (Wenker & Gesing, 14.03.2022) untersucht wurden.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die Überbauung einer derzeit primär landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche vorbereitet. Dementsprechend werden Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion / dem Anbau regenerativer Energieträger dienen mit Umsetzung des Planvorhabens überbaut. - Das bestehende Wohnhaus im Südosten wird in die Planung integriert. - Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlichen Dauer von Bauarbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Relevante Erholungsfunktionen sind baubedingt nicht betroffen.

12.2.1 Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Im Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchung (Wenker & Gesing, 14.03.2022) wurde festgestellt, dass auf Grund der von dem Verkehr auf den umliegenden Straßen ausgehenden Lärmimmissionen für die im südwestlichen Plangebiet zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den zur Westladbergener Straße orientierten Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden. Um die am stärksten betroffenen Grundstücke im Süden des Plangebietes vor Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen, wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m entlang der Westladbergener Straße festgesetzt. In den oberhalb der Erdgeschosebene gelegenen Geschossen ergibt sich durch den aktiven Lärmschutz keine nennenswerte Pegelminderung, sodass passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten bei freier Schallausbreitung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt werden. Fenster von nachts genutzten Räumen (l. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Bereiche mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. - Im Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung (Normec Uppenkamp, 15.03.2022) wurden aufgrund der Tierhaltungen im Umfeld Geruchsstundenhäufigkeiten von 8 % als Gesamtbelastung ermittelt. Zur Ermittlung des Einflusses der zusätzlichen Emissionen durch genehmigte, aber innerhalb des Messzeitraumes nicht oder nicht gänzlich eingestellte Tierplätze bzw. ungenutzte Betriebseinheiten, wurden Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Insgesamt wurde festgestellt, dass sich eine Geruchsstundenhäufigkeit der Gesamtbelastung innerhalb des Plangebietes zwischen 12 und 15 % ergibt. Die belästigungsrelevante Kenngröße liegt demnach oberhalb des Immissionswertes der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft 2021 für Wohn- und Mischgebiete (10 %). Da sich die Beurteilungsflächen im vorliegenden Einzelfall im Übergangsbereich zwischen Wohn-/ Mischgebiet und Außenbereich befinden, ist die Festlegung von Zwischenwerten bis maximal 15 % möglich. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Saerbeck ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle erforderlich. - Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der Schallimmissionen aus der Landwirtschaft wurden die auf das Plangebiet im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) einwirkenden Geräuschimmissionen, die durch die beiden nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufen werden, ermittelt.

12.2.1 Schutzgut Mensch

	- Die für den Nachtzeitraum für die verschiedenen Vorgänge durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen haben ergeben, dass der hilfsweise herangezogene, nachts in allgemeinen Wohngebieten geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der identische schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 40 dB(A) eingehalten wird. - Durch die angestrebte Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ sind keine erheblichen Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen zu erwarten. - Unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
--	--

12.2.2 Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand	- Das Plangebiet wird derzeit primär landwirtschaftlich (intensiver Ackerbau) genutzt. - Am nordwestlichen Rand verläuft ein rund 10 m breiter und 85 m langer Gehölzstreifen aus Eichen in Ost-West-Richtung. Am südöstlichen Plangebietsrand besteht nordwestlich des Einmündungsbereichs zum Hanfteichweg ein kleiner flächiger Gehölzbestand aus Eichen, z.T. Kiefern. - Die vorhandenen Biotoptypen können potentiell einen Lebensraum für planungsrelevante Vogel- bzw. Fledermausarten darstellen. Im Ergebnis der vorliegenden Artenschutzprüfung (Ökoplanung münster, 20./25.08.2021, s. Kap. 5.3) wurden innerhalb des Plangebietes jedoch keine Vorkommen planungsrelevanter Arten erfasst. Im unmittelbaren Umfeld wurden Brutvorkommen von Staren sowie Feldsperlingen kartiert. Gutachterlicherseits wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet essentieller Bestandteil (Nahrungshabitat) der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist. - Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Hanfteich“ (DE-3811-303) liegt in östlicher Richtung, jenseits der Ibbenbürener Straße (B 219).
---------	---

12.2.2 Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des Planvorhabens wird die derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt. - Der innerhalb des Plangebietes bestehende Gehölzstreifen im Norden und die im Süden befindliche Gehölzparzelle werden planungsrechtlich als öffentliche Grünflächen mit einem überlagerndem Erhaltungsgebot gesichert. - Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen eines faunistischen Fachbeitrages sowie einer artenschutzrechtlichen Auswirkungsprognose geprüft (Ökoplanung münster, 20./ 25.08.2021). Durch die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist der Verlust eines essentiellen Nahrungshabitates für im Umfeld vorkommende Brutvogelarten (Feldsperling und Star) zu erwarten. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann die gesetzlich geforderte ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang jedoch sichergestellt werden (vgl. Kap. 5.3). - Erheblich negative Auswirkungen können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung kompensiert werden (vgl. Anhang). - Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Aufgrund der Entfernung (> 300 m) und des geplanten Vorhabens sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch den eigentlichen Betrieb (Wohnnutzung) werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. - Betriebsbedingte Auswirkungen in Bezug auf den gesetzlichen Artenschutz sind auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Auswirkungsprognose nicht zu erwarten (Ökoplanung münster, 20./ 25.08.2021). Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG werden aufgrund der zukünftigen betriebsbedingten Auswirkungen nicht erforderlich. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden.

12.2.3 Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4,6 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist (vgl. Schutzgut „Boden“).
Baubedingte Auswirkungen	- Die baubedingten Auswirkungen umfassen eine Flächeninanspruchnahme von insgesamt 4,6 ha, wobei zukünftig rund 3,63 ha als allgemeines Wohngebiet, 0,74 ha als Verkehrsflächen und 0,29 als öffentliche Grünflächen entwickelt werden. - Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ: 0,6) werden zudem rund 40 % der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche als Gartenflächen ausgestaltet. Dies entspricht einer Fläche von rund 1,5 ha. - Mit einer Flächeninanspruchnahme sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, die baubedingt unvermeidbar sind (vgl. Schutzgut Boden).
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

12.2.4 Schutzgut Boden	
Bestand	- Dem Plangebiet unterliegt - wie nahezu dem gesamten Siedlungskörper - gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (BK 1: 50.000) großflächig Plaggenesch. Die Ertragsfähigkeit liegt im geringen Bereich (Bodenschätzung zwischen 26 – 33). Die Schutzwürdigkeit des Bodens besteht in der sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte. - Es bestehen Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse können durch die landwirtschaftliche Nutzung/ Meliorationsmaßnahmen verändert worden sein. - Im Bereich von Gehölzbeständen ist lediglich von einer geringfügigeren Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen.

12.2.4 Schutzgut Boden	
Baubedingte Auswirkungen	- Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. - Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird. Hiermit ist baubedingt ein Eingriff in das Schutzgut verbunden, der im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs zu kompensieren ist. - Durch bodenaufwertende Maßnahmen (Extensivierungsmaßnahmen) im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs können Bodenfunktionen an anderer Stelle verbessert werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der privaten PKWs auszuschließen. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

12.2.5 Schutzgut Wasser	
Bestand	- Nach Angabe des Fachinformationssystems ELWAS-Web (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW, o.J.) sind keine klassifizierten Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. - Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper „Niederung der Oberen Ems“. Hierbei handelt es sich um einen Poren-Grundwasserleiter. Der aus quartären Sanden aufgebaute, meist 10 bis 30 m mächtige Grundwasserkörper wird von Sanden und Schluffen der Niederterrassen mit mäßigen Durchlässigkeiten bestimmt. Eine vor Verunreinigungen schützende Schicht ist nur lokal durch Einschübe gering durchlässiger Schluffe oder Grundmoränenzüge gegeben. - Auf das Grundwasser wirken Belastungen aus diffusen Quellen einer landwirtschaftlichen Nutzung und anderweitige anthropogen bedingte Nährstoffbelastungen (ELWAS-Web).

12.2.5 Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Durchführung der Planung werden keine Oberflächengewässer / Wasserschutzgebiete beeinträchtigt. - Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden verändert. unter Berücksichtigung der großräumigen Wirkungen der Grundwasserströme werden diese Veränderungen voraussichtlich nicht erheblich sein. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb zukünftiger Anwohnerverkehre auszuschließen. - Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

12.2.6 Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Das Plangebiet hat aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung im Hinblick auf Luft, Klima und Klimaschutz. - Lediglich die Gehölzbestände im Nordwesten / Südosten haben positive Wirkungen in Bezug auf das Schutzgut. - Luft und Klima im Plangebiet werden durch die vorherrschenden Einflüsse der freien Landschaft bestimmt.
Baubedingte Auswirkungen	- Die bestehenden Gehölze werden maßgeblich planungsrechtlich gesichert. - Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelungsrate in einem Wohngebiet und der voraussichtlichen Gartengestaltung ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung großräumiger Klimafunktionen und der Lufthygiene zu rechnen. Es wird die Erweiterung eines gemäßigten / moderaten Siedlungsklimas vorbereitet.

12.2.6 Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Anwohnerverkehr zu rechnen. - Durch den Betrieb eines Wohnhauses entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen jedoch insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bei der zu erwartenden Bebauung und Dichte der zukünftigen Baukörper bestehen.

12.2.7 Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Landschaftsbild ist neben der ackerbaulichen Nutzung durch die Lage am Ortsrand und die im Umfeld zum Plangebiet bestehenden Gehölzbestände geprägt. - Der derzeitige Ortsrand ist lediglich durch die dem landwirtschaftlichen Freiraum zugewandten Privatgärten des Wohngebietes am Telgenweg eingegrünt. Auf weitreichende Eingrünungen wurde bislang aufgrund der beabsichtigten Erweiterung der Wohnbaufläche in östliche Richtung verzichtet.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung neu gestaltet. Der Siedlungsraum wird in den bislang primär landwirtschaftlich genutzten Freiraum ausgedehnt.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind bei einem Wohngebiet nicht zu erwarten.

12.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. - Sachgüter, mit relevanter gesellschaftlicher und / oder architektonischer Bedeutung liegen im Plangebiet nicht vor.
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit überschreiten sind nicht anzunehmen.

12.2.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form, d.h. maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Positive Entwicklungstendenzen aufgrund naturschutzfachlichen Rechts sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Planungsrechtliche Sicherung / Ergänzung bestehender Grünstrukturen. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Zur Schallabschirmung und Eingrünung entlang der Westladbergener Straße wird eine ca. 10 m breite Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit einem überlagerndem Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Der Wall ist gem. Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. - In den oberhalb der Erdgeschossesebene gelegenen Geschossen ergibt sich durch den aktiven Lärmschutz keine nennenswerte Pegelminderung, sodass passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten bei freier Schallausbreitung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt werden. - Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten. - Die überwiegende Süd- bzw. Westausrichtung der Dachflächen ermöglicht jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.
Ausgleich	- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist (vgl. Anhang).

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Saerbeck hat in den letzten Jahren versucht, die

Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Nachverdichtung einzelner, noch zur Verfügung stehender Flächen zu decken. Trotz dieser Bemühungen besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken die durch eine Reaktivierung von Baulücken nicht geschlossen werden kann. Kommunale Wohnbauflächenreserven oder Flächen für die Innenentwicklung sind auf Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings derzeit kurzfristig nicht aktivierbar.

Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen für den dringenden Bedarf vorzuhalten, hat die Gemeinde Saerbeck beschlossen, u.a. mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am südöstlichen Siedlungsrand zu schaffen. Mit der Planung soll der Bedarf an Wohnflächen gedeckt werden. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Reiterhof“, ebenfalls mit dem Ziel Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Anderweitige Möglichkeiten der Realisierung der Planung mit geringeren ökologischen Auswirkungen bzw. städtebaulichen Vorzügen sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht vorhanden. So dient die vorliegende Planung aufgrund der günstigen Lage auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums durch die Arrondierung des Siedlungsbestandes sowie einer kompakten Siedlungsgestaltung.

12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet) lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall nicht zu erwarten.

12.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten jedoch nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Immissionsgutachten zugrunde gelegten Annahmen sind im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

Die Umsetzung und Entwicklung der im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen sowie der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde im Genehmigungsbescheid zu konkretisieren und entsprechend zu prüfen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren sowie die Überprüfung der funktionsgerecht angelegten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Feldsperling und Star.

Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau von Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB zu überprüfen.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

12.8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Saerbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Hanfteichweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen planungsrechtlich zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Saerbeck, unmittelbar nördlich der Westladbergener Straße bzw. des Hanfteichweges und grenzt in westlicher Richtung unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand der Gemeinde an. In nördlicher und östlicher Richtung besteht der Übergang in den landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich ackerbaulich genutzt und umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine tiefergehende artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) durch ein externes Fachgutachterbüro. Die Auswirkungen der Planung wurden im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien untersucht und die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahme für Feldsperling und Star) festgelegt.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Er-

gebnis, dass mit Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche verbunden ist. Dies ist jedoch baubedingt unvermeidbar. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Stand durch die Nähe zu umliegenden Tierhaltungsbetrieben keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu prognostizieren. Um die am stärksten betroffenen Grundstücke im Süden des Plangebietes vor Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen, wird ein Lärmschutzwall entlang der Westladbergener Straße festgesetzt.

Der mit Umsetzung des Planvorhabens verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 14 ff BNatSchG in Verbindung mit § 18 BNatSchG bzw. § 1a (3) BauGB im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens auszugleichen.

Der ökologische Ausgleich erfolgt über einen bestehenden Ökopool der Gemeinde Saerbeck (Ökopool K2 Ackerfläche am NSG Heideweiher An der Flötte (Flur 22, Flurstück 40, Gemarkung Saerbeck)).

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt. Positive Entwicklungen aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben sind nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

12.9 Referenzliste der Quellen

Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.geoportal.nrw. Abgerufen: 19.08.2020.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: August 2020.

Normec uppenkamp GmbH (15.03.2022): Geruchsimmissionsprog-

nose als Ergänzung zur Rastermessung Nr. I17148518. Ahaus
Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucher-
schutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter:
<http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>. Abgerufen: August 2020.

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr
NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Ökoplanung münster (20./ 25.08.2021): Faunistischer Fachbeitrag und Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 44 „Hanfteichweg“ und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes. Münster.

Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (14.03.2022): Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 44 „Hanfteichweg“ der Gemeinde Saerbeck. Gronau

Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (14.03.2022): Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuscheinwirkungen landwirtschaftlicher Hofstellen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hanfteichweg" der Gemeinde Saerbeck. Gronau

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saerbeck
Coesfeld, im August 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Biotopbestandes vor dem Eingriff (vgl. Bestandsplan/ Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff gem. den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Insgesamt ist mit Umsetzung des Planvorhabens ein Biotopwertdefizit in Höhe von rund 43.661 Biotopwertpunkten verbunden, welches nicht plangebietsintern ausgeglichen werden kann.

Der Ausgleich erfolgt über folgenden Ökopool der Gemeinde Saerbeck:

- Ökopool K2 Ackerfläche am NSG Heideweiher An der Flötte (Flur 22, Flurstück 40, Gemarkung Saerbeck)

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung / Bestandsplan

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter			
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Einzel- flächenwert
1.1	versiegelte Flächen (HN1)	344	0,0	1,0	0
4.3	Privatgärten (HJ0)	1.209	2,0	1,0	2.418
3.1	Acker (HA0)	42.143	2,0	1,0	84.286
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen (BD3)	1.216	5,0	1,0	6.080
7.4	Baumgruppe (BF2)	585	5,0	1,0	2.925
6.2	Gehölzbestand (AB5)	1.095	5,0	1,0	5.475
Summe Bestand G1		46.592			90.366

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
	Allg. Wohngebiet (GRZ: 0,6 mit Überschreitung)	35.853				
1.1	versiegelte Flächen	21.512	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Privatgärten / Ziergarten	14.341	2,0	1,0	2,0	28.682
	Grünflächen					
7.2	öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsgebot (S + T, Norden)	857	5,0	1,0	5,0	4.285
6.2	öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsgebot (S + T, Süden)	920	5,0	1,0	5,0	4.600
2.3	öffentliche/ private Grünflächen mit Pflanzgebot (Wall)	1.449	4,0	1,0	4,0	5.796
4.3	öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	471	2,0	1,0	2,0	942
	Verkehrsflächen					
1.1	versiegelte Flächen (Straße)	7.042	0,0	1,0	0,0	0
	Einzelbäume (überlagernde Darstellung)					
o.A.	24 Einzelbäume innerhalb der Erschließungsstraße (a 20 m ²)	480	5,0	1,0	5,0	2.400
Summe Planung G2		46.592				46.705

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	46.705,40	-90.366,00	=	-43.660,60
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-43.661	<u>Biotopwertpunkten.</u>	