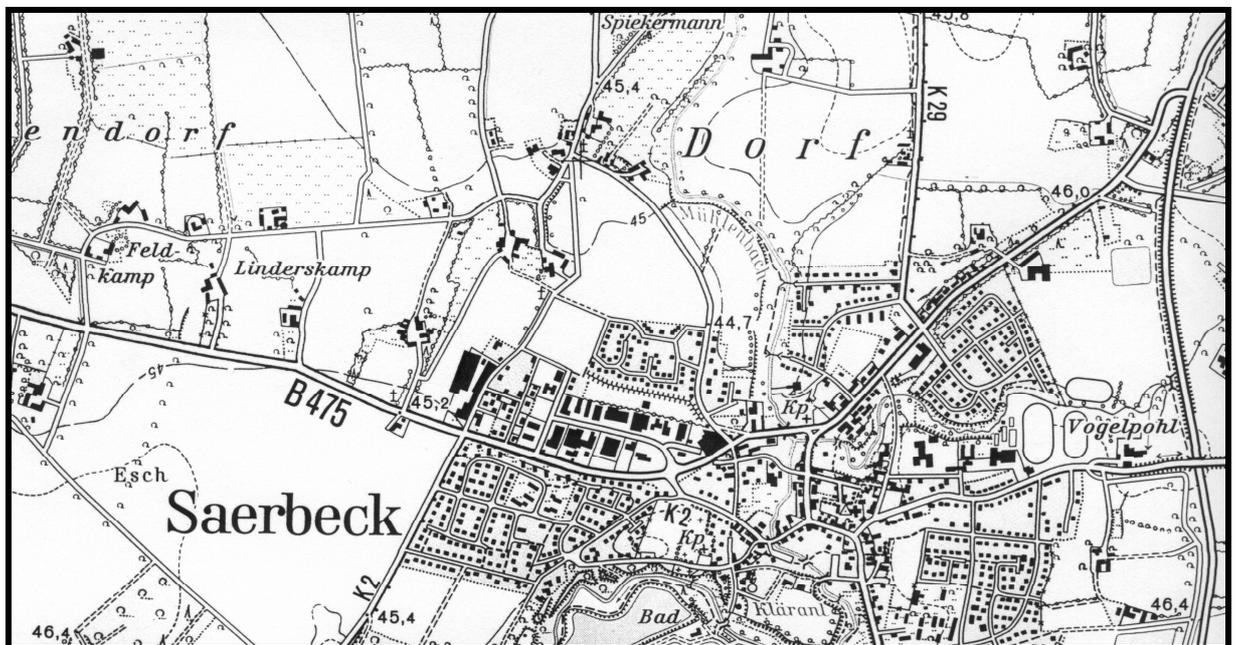


Gemeinde Saerbeck

Baugebiet Lohaus I

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „BG Lohaus I“
Planungsstand: 23.03.1998



Auftraggeber:

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

Bauleitplanung:

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

Inhaltsverzeichnis

1. ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG	3
4. BESTAND	3
5. PLANUNGSKONZEPT	4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
5.2 Gestalterische Festsetzungen	4
5.3 Verkehrskonzept	5
5.4 Infrastruktur	5
5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	5
5.6 Ver- und Entsorgung	5
5.7 Umwelt- und Natureingriffe, Bewertung und Kompensation, Pflanzgebote	6
5.8 Belange der Landwirtschaft	8
5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
5.10 Immissionsschutz	9
5.11 Spielplätze	9
5.12 Altlasten, belastete Flächen	9
5.13 Bodenordnung	9
5.14 Statistische Daten	10
5.15 Geschätzte Kosten	10

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Aufgrund der konkreten Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Rat der Gemeinde Saerbeck am 02.10.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „BG Lohaus I“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung beschlossen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes „BG Lohaus II“ für den westlich angrenzenden Bereich ist ebenfalls bereits vom Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen worden. Die Planung dieses Gebietes soll jedoch in einem separaten Bauleitplanverfahren erfolgen.

Die nördlich und nordwestlich befindlichen Gebiete sind als zukünftige Erweiterungsgebiete bei der Planung bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung berücksichtigt worden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des vorh. „BG Bevergerner Damm“ (B-Plan Nr. 17) und nördlich des „GG nördl. der B 475 (B-Plan Nr. 5) und kann über die Straßen „Am Steinkreuz“ und „Industriestraße“ und „Weberstraße“ angefahren werden. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 28550 m².

3. Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan „Zentrales Münsterland“ als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte definiert. Der am 5.12.1997 genehmigte und am 23.12.1997 veröffentlichte Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche aus.

4. Bestand

Das zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzte Plangebiet ist nahezu ebenflächig und gehölzfrei. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die v.g. Gebiete „Bevergerner Damm“ und „GG nördl. der B 475“ an.

5. Planungskonzept

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

Die Wohnbauflächen werden im gesamten Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. §4 BauNVO festgesetzt, wobei Läden, die zur Versorgung des Gebietes dienen, aus städtebaulichen Gründen nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 180 m² zugelassen werden. Größere Einzelhandelsläden würden sich aufgrund der dörflichen Struktur der Gemeinde Saerbeck nachteilig auf die Entwicklung des Ortskerns auswirken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze wird nicht überschritten.

Es ist eine Bebauung mit freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in abweichender Bauweise mit einer maximalen Baulänge von 25 m geplant, die sich an die angrenzende Wohnbebauung anpaßt. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauGB, um die ortstypische, aufgelockerte Gebäudestruktur zu erhalten.

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur 2 Wohnungen zugelassen. Auf diese Weise sollen Überbelegungen und damit verbundene soziale Spannungen vermieden werden.

Die Baugrenzen sind großzügig festgesetzt worden, um den einzelnen Bauherren die größtmögliche Gestaltungsfreiheit und eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke auch hinsichtlich der Energieausnutzung zu ermöglichen.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Um ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, das in Einklang mit der angrenzenden Bebauung steht und dem ländlichen Charakter der Gemeinde entspricht, werden im Bebauungsplan Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 86 BauONW getroffen. Dabei werden den Bauherren auch hier größtmögliche Freiräume eingeräumt.

Eine ausgeglichene Dachlandschaft wird durch die Begrenzung der Dachneigung auf 35° bis 45° erreicht. Zur Erreichung eines optischen Zusammenhangs zwischen Garagen und Hauptbaukörper soll für die Garagen entweder ein Flachdach oder die gleiche Dachneigung wie beim Hauptgebäude gewählt werden.

Flachdächer auf Garagen sind extensiv zu begrünen, um einen Ausgleich der Versiegelung zu erreichen.

Für die Außengestaltung sind Mauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Teilflächen (bis 20%) dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden, wobei großflächige Metall- oder Kunststoffplatten nicht verwendet werden dürfen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind beide Hälften mit einem einheitlichen Dach zu versehen. Auch die Außenwände sind in Material und Farbe abzustimmen.

Um die Raumwirkung des Straßenraumes nicht zu sehr einzuengen, wird die Höhe der Einfriedungen der Vorgärten auf max. 0,80 m begrenzt.

5.3 Verkehrskonzept

Bei der Festlegung des Verkehrskonzeptes wurde die verkehrstechnische Erschließung der gepl. Erweiterungsgebiete westlich und nördlich des Geltungsbereiches in die Planungen einbezogen. Daraus resultiert der mit 17% relativ hohe Anteil der Straßenflächen im Baugebiet.

Das Plangebiet soll über die vorh. „Industriestraße“ angefahren werden. Die vorh. Straße im südl. Geltungsbereich (Planstraße A) wird in ihrer Breite beibehalten und dient zur Anbindung der gepl. westlichen und nordwestlichen Erweiterungsgebiete. Der übrige Bereich wird über eine Ringstraße erschlossen, die über Verbindungsstraßen an die angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Gebiete angebunden wird.

5.4 Infrastruktur

Durch die geplante Erweiterung der Siedlungsfläche ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde Saerbeck, da die gepl. Wohnbebauung durch die vorhandenen Einrichtungen versorgt werden kann.

5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle an der B 475 (Linie 162, Emsdetten - Saerbeck) befindet sich in einer zumutbaren Entfernung von ca. 200 m.

5.6 Ver- und Entsorgung

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

Die im Randbereich gelegenen 10 kV-Kabel bzw. -Freileitung werden gemäß Rücksprache mit den VEW vor Baubeginn eine neue, dem Bebauungsplan angepaßte Trassenführung erhalten.

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

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Ein geologisches Gutachten des Ingenieurbüros Umpfenbach, Münster, vom März 1997 hat erbracht, daß die nach § 51a LWG geforderte Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Steinfurt und dem Staatl. Umweltamt wird daher das Versickern des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken zwingend vorgeschrieben. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Wasser wird im öffentlichen Straßenraum einer Versickerung (Rigole) zugeführt. Das Schmutzwasser wird über öffentliche Kanalleitungen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

5.7 Umwelt- und Natureingriffe, Bewertung und Kompensation, Pflanzgebote

Durch die Ausweitung des Ortsrandes ergeben sich keine Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen im Bereich der Gemeinde Saerbeck.

Auch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen wird durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Negative Einflüsse auf die Jagd und Fischerei sind nicht zu erwarten. Aufgrund der z.Zt. sehr intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der nahezu gehölzlosen Fläche ist ein besonderes und geschütztes Artenvorkommen im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Da das Gebiet im Süden und Osten direkt an die vorhandene Bebauung angrenzt und sich im Norden die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Unterbrechung durch Gewässer, Gehölze, Brüche, Hecken oder ähnliches fortsetzt, sind in diese Richtungen negative Einflüsse auf benachbarte Lebensräume nicht zu erwarten. Im Westen wird das gepl. Baugebiet durch eine bestehende Wallhecke mit vorliegendem Grünstreifen begrenzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die vorh. Straße auf einer Länge von 107 m in einer Breite von 1,0 bis 1,5 m aufgenommen und durch eine Grünfläche mit Pflanzgeboten (Sträucher und Einzelbäume) ersetzt. Auf diese Weise wird der bestehende Lebensraum Wallhecke verbreitert und aufgewertet.

Zur Abgrenzung des gepl. Baugebietes von der nördlich gelegenen, z.Zt. noch unbebauten Ackerfläche wird ein 3,00 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Auf diese Weise erfolgt gleichzeitig eine Abtrennung der gepl. Fußwegeverbindung von den Grundstücken. An den rückseitigen Grenzen der übrigen Baugrundstücke sind ebenfalls private Grünflächen in einer Breite von 2,55 bzw. 3,00 m ausgewiesen, die sich in Teilbereichen zu einer Gesamtbreite von 5,10 m addieren.

Diese Grünfläche werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zusätzlich werden diese Flächen mit Pflanzgeboten (Sträucher und Einzelbäume) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belegt, so daß auch die rechtliche Durchsetzbarkeit der Festsetzung nach Nr. 20 entscheidend verbessert wird. Eine Bepflanzungsvorgabe in Form einer Auswahlliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Bepflanzung wird innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßen von der Gemeinde Saerbeck durchgeführt.

Die Grünstreifen dienen aufgrund ihrer Festsetzungen als Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB und werden in die anliegende Flächenbilanzierung einbezogen. Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde anhand der gleichnamigen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen im Jahre 1996, erstellt.

Die Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gelten ebenfalls für den Fortführungsbereich des bestehenden Erdwalls im Süden des Geltungsbereiches. Es erfolgt eine Einstufung als Ausgleichsfläche.

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

Aus der anliegenden Aufstellung zur Flächenbilanzierung des Natureingriffes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ersichtlich, daß die Kompensation vollständig und angemessen ist.

5.8 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der nördlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Diese Betriebe sind ursächlich durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes weder in ihrem Bestand noch in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Die lt. Gutachten des Ing.-Büros Richters und Hüls, Ahaus, vom 24.06.1997, vorgegebenen Immissionswerte von 0,10 werden an keiner Stelle des Plangebietes erreicht. Der Höchstwert beträgt am äußeren Rande des Plangebietes 0,08.

In unmittelbarer Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich allerdings einzelne private Wohnhäuser, bei denen der Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben heute bereits tlw. unter 50 m beträgt. Die Betriebsinhaber haben die Bewirtschaftung ihrer landwirtschaftlichen Betriebe bereits heute darauf abzustellen, daß keine unzumutbaren Geruchsimmissionen für die benachbarten Wohnhäuser entstehen. Andererseits ist auch keine Rücksichtnahme der benachbarten Bewohner auf die seit Generationen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe geboten, das bedeutet, daß gewisse zeitweise auftretende Geruchsbelastungen in Kauf genommen werden müssen (gegenseitige Rücksichtnahme).

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe können betriebliche Erweiterungen nur in dem Umfang durchführen, wenn gleichzeitig durch bauliche und technische Maßnahmen eine Erhöhung der Belastung ausgeschlossen wird.

Der landwirtschaftl. Betrieb Lohaus ist an seinem jetzigen Standort aufgrund der bereits herangerückten Wohnbebauung nicht mehr entwicklungsfähig. Der Landwirt Lohaus beabsichtigt deshalb, den Betrieb am jetzigen Standort aufzugeben und ca. 1 km nördlich der jetzigen Hofstelle auf einer arrundierten Fläche einen neuen Vollerwerbsbetrieb mit Intensiv-Tierhaltung zu errichten. Ein Vorbescheid des Bauaufsichtsamtes des Kreises Steinfurt über die Zulässigkeit des Bauvorhabens liegt bereits vor.

Die bisherige landwirtschaftliche Hofstelle Lohaus wird entprivilegiert und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lohaus II“ einbezogen. Die Ausweisung der Wohnbaufläche und der Überplanung der alten Hofstelle ist mit dem Betriebsinhaber, der gleichzeitig Eigentümer der Baulandflächen ist, abgestimmt. Die Gemeinde wird die künftigen Wohnbaulandflächen noch im Jahre 1998 erwerben, um sie nach Erschließung an Bauwillige zu vermarkten.

Der benachbarte ehemalige landwirtschaftliche Betrieb Sundermann wurde bereits vor mehr als 10 Jahren aufgegeben und wird nicht mehr bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Grundstücke sind verpachtet. Die ehemalige landwirtschaftl. Hofstelle soll - wie bereits mit dem Eigentümer abgestimmt - in die weiteren Wohnbauentwicklung einbezogen werden.

Die landwirtschaftliche Hofstelle Feldmann westlich des Plangebietes liegt etwa 300 m entfernt. Der Hof Feldmann wird seit vielen Jahren nicht mehr aktiv betrieben. Abgesehen von einigen Reitpferden werden auf dem Hof keine Tiere mehr gehalten. Mit Ausnahme einer hofnahen Pferdekoppel sind alle landwirtschaftlichen Nutzflächen dieses Betriebes verpachtet. Aufgrund dessen und auch wegen seiner Entfernung von über 300 m kann auch die Hofstelle Feldmann bei der Betrachtung der landwirtschaftlichen und immissionsrechtlichen Belange ausgeklammert werden.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei archäologischen Voruntersuchungen innerhalb des Geltungsbereiches wurden im ersten Quartal 1997 Hinweise auf Bodendenkmäler entdeckt. Die vom Amt für Bodendenkmalpflege angeregten Auflagen bzgl. der Sicherung von Bodendenkmälern wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das vorhandene Denkmal an der Hofzufahrt Lohaus liegt außerhalb des Plangebietes. Es wird im Bestand erhalten und von den Planungen nicht tangiert.

5.10 Immissionsschutz

Durch die Fortführung des bestehenden, bepflanzten, 6 m hohen Erdwalles im südlichen Geltungsbereich bis zur „Industriestraße“ wird eine Abgrenzung zur direkt angrenzenden vorh. Mischbebauung und der sich daran anschließenden gewerblichen Nutzung erreicht.

Die Fortführung des geplanten Erdwalls ist in Absprache mit der zuständigen Abteilung des STUA nicht zwingend notwendig, sondern wird aus städtebaulichen Gründen als Abgrenzung der geplanten Wohnbebauung zum vorhandenen Misch- und Gewerbegebiet als sinnvoll erachtet.

Weitere Maßnahmen sind bzgl. der angrenzenden Bereiche nicht notwendig. Dieses wird durch die Erfahrungen aus dem angrenzenden, bestehenden „BG Bevergerner Damm“ bestätigt.

5.11 Spielplätze

Für die Kinder des geplanten Wohngebiets steht im „BG Bevergerner Damm“ ein Spielplatz in einer Entfernung von ca. 130 m zur Verfügung. Ein weiterer Kinderspielplatz ist in dem nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Erweiterungsgebiet vorgesehen. Sowohl der bestehende als auch der geplante Spielplatz sind über verkehrsberuhigte Straßen und fußläufige Verbindungen ohne Verkehrsgefahren zu erreichen.

Die vorgeschriebene offene Bauweise im Plangebiet bietet den Kindern auf den einzelnen Grundstücken ausreichend Spielfläche. Ferner werden die Straßen verkehrsberuhigt und höhengleich ausgeführt, so daß auch hier ein Spielen möglich ist.

5.12 Altlasten, belastete Flächen

Belastete Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und werden aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche auch nicht vermutet.

5.13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.14 Statistische Daten

Gesamtgröße des Plangebietes:	2,855 ha	100%
Bauflächen (WA)	2,356 ha	82%
- Wohnbauflächen	2,047 ha	87%
- Grünflächen	0,309 ha	13%
Verkehrsflächen	0,488 ha	17%
- Straßenflächen	0,450 ha	92%
- Fußwege	0,038 ha	8%
Verkehrsgrün	0,012 ha	1%

Geplante Bebauung:	ca. 46 Grundstücke
	ca. 57 Wohneinheiten (WE)
Geschätzte Einwohnerzahl (4 E/WE):	ca. 228 E
Wohndichte:	ca. 80 E/ha

5.15 Geschätzte Kosten

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

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

Aufgestellt:
Saerbeck, im März 1998

GEMEINDE SAERBECK

Ing.-Büro Karl-Heinz Büchter

(Gemeindedirektor)

(Karl-Heinz Büchter)