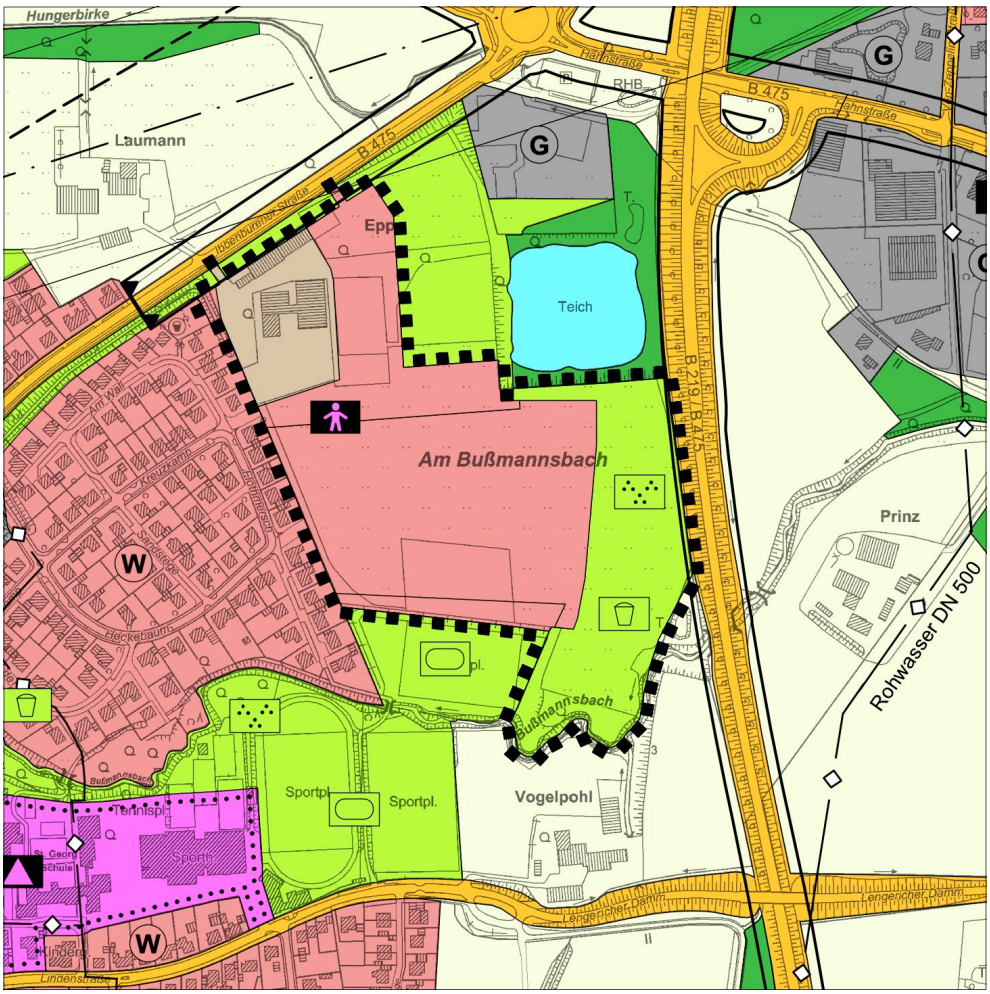
GEMEINDE SAERBECK

BEGRÜNDUNG ZUR 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



in der Fassung vom 26.01.2024

Entwurfsfassung

GEMEINDE SAERBECK

BEGRÜNDUNG ZUR 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

in der Fassung vom 26.01.2024

Bearbeitung:

Flächennutzungsplan-änderung:

Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstrasse 32
53113 Bonn
Tel: 0228 923 97 24
info@slf-bonn.de

Umweltbericht

Bio-Consult

Dulings Breite 610
49191 Belm
Tel: 05406 7040
info@bioconsultos.de

Änderungen und Ergänzungen zum ergänzenden Verfahren sind blau hervorgehoben.
Bearbeitung des ergänzenden Verfahrens:

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld
Tel.: 02541 94080
stadtplaner@wolterspartner.de

INHALT

1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	7
2.4	Landschaftsplan	8
3	Alternativenprüfung	8
4	Planungsgebiet	9
4.1	Städtebauliche Situation / Lage im Ortsgefüge / Vorhandene Nutzung	9
5	Planungsziele / Städtebauliches Konzept	10
6	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung (Änderungspunkte)	11
7	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	13
	UMWELTBERICHT	16
8	Inhalt und Ziele der Planung – Kurzdarstellung	16
9	Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	16
10	Umweltbezogene Ausgangssituation	17
10.1	Schutzgut Mensch	17
10.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
10.3	Schutzgut Boden	18
10.4	Schutzgut Fläche	19
10.5	Schutzgut Wasser	19
10.6	Schutzgut Luft und Klima	20
10.7	Schutzgut Landschaft	20
10.8	Schutzgut Kultur und Sonstige Sachgüter	20
11	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	20
11.1	Schutzgut Mensch	20
11.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
11.3	Schutzgut Boden	21
11.4	Schutzgut Fläche	22
11.5	Schutzgut Wasser	23
11.6	Schutzgut Luft und Klima	23
11.7	Schutzgut Landschaft	23
11.8	Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter	23
11.9	Wechselwirkungen	24
11.10	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	24
11.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
11.11.1	Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	24
11.11.2	Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	24
12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
13	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
14	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	26

15 Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes 26
16 Literatur 27

Anlage: Synopse 36. Änderung FNP

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 30. Juli 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Alter Reiterhof“ und die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das Planungsgebiet ist gelegen am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Saerbeck. Es umfasst eine Fläche von ca. 10,5 ha.

In den vorhandenen Baugebieten der Gemeinde stehen derzeit bis auf wenige Grundstücke keine weiteren Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Derzeit liegen der Gemeinde Saerbeck ca. 420 Bauplatzbewerbungen vor. Zur Deckung dieser seit Jahren konstant anhaltenden Nachfrage und zur Verbesserung des örtlichen Angebotes an Baugrundstücken im Rahmen einer kontinuierlichen Ortsentwicklung plant die Gemeinde die Entwicklung von zwei neuen Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet im nordöstlichen Gemeindegebiet geschaffen werden. Damit wird der gemeindlichen Zielsetzung der Sicherung von Wohnbauflächen für die Saerbecker Bevölkerung Rechnung getragen.

Das geplante Baugebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde. Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der Ibbenbürenr Straße befindet sich eine Wohnbebauung sowie ein Reiterhof. Der Reiterhof soll an einen anderen Standort im Gemeindegebiet verlagert werden.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Reitplatz und eine kleiner Teilfläche als Sportplatz dar.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbauentwicklung ist die Durchführung eines Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erforderlich. Die Änderung erfolgt im Zuge eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB als 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Saerbeck zeitgleich mit der Erarbeitung des Bebauungsplan Nr. 45 "Alter Reiterhof".

Damit werden die geplanten Nutzungen planungsrechtlich gesichert und das Planungsgebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

2 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Im bislang geltenden Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster (Teilabschnitt Münsterland) in der Fassung der 20. Änderung vom 19.02.2019 wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Der Regionalrat Münster hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 mit dem Aufstellungsbeschluss das formelle Verfahren zur Änderung des Regionalplans Münsterland eingeleitet. Vom 06.03.2023 bis zum 30.09.2023 bestand die Möglichkeit, zum Planentwurf Stellung zu nehmen. Das Änderungsverfahren soll voraussichtlich zum Ende des Jahres 2024 mit der Bekanntmachung des geänderten Regionalplanes abgeschlossen werden.

Im Entwurf des Regionalplans werden neben den als Vorranggebiete festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Bereichen für

gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) Potenzialbereiche für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) und Potenzialbereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-P) als Vorbehaltsgebiete im Regionalplan festgelegt (Ziele III.1-1 und 1-2 Entwurf RegPlan MSL).

Um eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, dürfen die festgelegten Siedlungsbereiche durch die kommunale Bauleitplanung nur insofern in Anspruch genommen werden, wie es den im Regionalplan festgelegten Flächenkontingenten entspricht. Die in den festgelegten Siedlungsbereichen vorhandenen Bauflächenreserven der Flächennutzungspläne sind vorrangig zu entwickeln. Die festgelegten Potenzialbereiche ASB-P und GIB-P dürfen erst dann in Anspruch genommen werden, wenn die in den Vorranggebieten (ASB und GIB) vorhandenen Flächenreserven für ein bedarfsgerechtes Angebot nicht ausreichen oder nachweislich nicht zur Verfügung stehen (Ziele III.1-3, 1-4 und 1-5 Entwurf RegPlan MSL).

Im Entwurf des Regionalplans werden die Bauflächen im Plangebiet vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und somit als Vorranggebiet festgelegt. Darüber hinaus werden Teile der direkt östlich anschließenden Flächen ebenfalls als ASB festgelegt.

Die aktuelle Wohnbauflächenbedarfsberechnung im Rahmen der Regionalplanänderung kam zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2045 insgesamt 10 ha zusätzliche Wohnbauflächen in der Gemeinde Saerbeck benötigt werden. Dies wird durch die im Entwurf des Regionalplans für die Gemeinde vorgesehenen Flächenkontingente von bis zu 10 ha für Wohnen berücksichtigt (Ziel III.1-3 Entwurf RegPlan MSL).

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine Inanspruchnahme von ca. 5,6 ha Bruttobaulandfläche vorbereitet. In Summe mit der parallelen Entwicklung des Baugebietes Hanfteichweg (ca. 4,4 ha) wird das o.g. Kontingent von 10 ha eingehalten. Mit Schreiben vom 13.07.2022 hat die Bezirksregierung Münster der Flächenverteilung zugestimmt.

2.2 Geltender Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck (Stand: 31.12.2009 / aktualisierte Planzeichnung 09/2023) ist die Fläche des Planungsgebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport, Landwirtschaftliche Fläche sowie für den Kinderspielplatzbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der Entwicklung des Planungsgebietes als Wohnbauflächen ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Alter Reiterhof“.

Eine Übersicht über den rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Abbildung, folgende Seite zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die mit der Regionalplanung im Zuge der

Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung abgestimmten reduzierten Flächenkulisse des Planungsgebietes.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

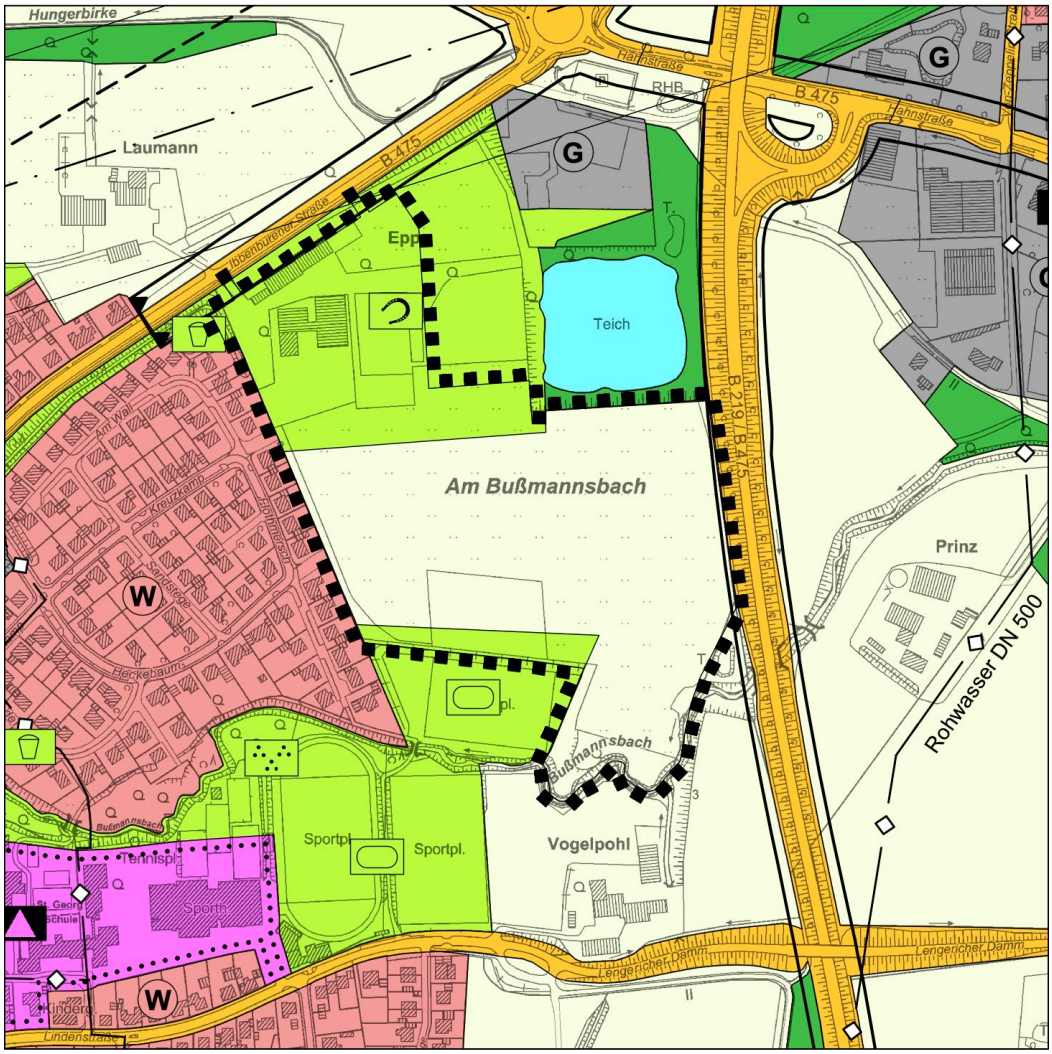


Abbildung: Auszug rechtsgültiger FNP mit Geltungsbereich der 36. Änderung

2.3 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. Für die detaillierten Ergebnisse der o.g. Prüfung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 7 „Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung“, Unterpunkt „Auswirkungen auf den Hochwasserschutz“ verwiesen.

2.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan existiert nicht.

3 Alternativenprüfung

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 Bauflächenreserven, z.B. durch die Änderung von bestehenden Bebauungsplänen mit dem Ziel der Nachverdichtung, besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken in Saerbeck. Zur Deckung der o.g. anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken und um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung sicherzustellen, plant die Gemeinde Saerbeck die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen. Die aktuelle Wohnbauflächenbedarfsberechnung im Rahmen der Regionalplanänderung kam zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2045 insgesamt 10 ha zusätzliche Wohnbauflächen in Saerbeck benötigt werden. Etwa 4,4 ha ergänzender Wohnbauflächen konnten bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 44 „Hanfteichweg“ planungsrechtlich vorbereitet werden. Der verbleibende Bedarf von 5,6 ha soll im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entwickelt werden.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden daher Standorte im Gemeindegebiet untersucht, die für eine mögliche Wohnbauflächenentwicklung in Betracht kommen und die aufgrund der regionalplanerischen Festlegung als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) vorrangig zu entwickeln sind.

Fläche 1 – Saerbeck Nord / Bereich Bevergerner Damm:

Die Optionsfläche 1 umfasst ca. 2,8 ha und ist regionalplanerisch als ASB festgelegt. Die Festlegung wird im Entwurf des Regionalplans beibehalten. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche unter dem Vorbehalt, dass eine Inanspruchnahme dieser Fläche erst möglich ist, wenn im Rahmen der Abstimmung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz ein zusätzlicher Bedarf nachgewiesen wird. Aufgrund der Lage angrenzend an bestehende Wohngebiete und der bereits vorhandenen Infrastruktur, ist die Fläche grundsätzlich gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung. Aufgrund dieser Eignung wurden seitens der Gemeinde in der Vergangenheit Grundstücksgespräche mit dem Flächeneigentümer geführt. Eine Veräußerung kommt jedoch kurz- und mittelfristig nicht in Betracht, da die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden soll. Die Fläche 1 kommt demnach auf absehbare Zeit nicht für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage.

Fläche 2 – Saerbeck West / Bereich Südlich B 475:

Die Optionsfläche 2 umfasst ca. 7,5 ha und ist regionalplanerisch bislang als ASB festgelegt. Die Festlegung wird im Entwurf des Regionalplans im nordöstlichen Bereich (ca. 1 ha) beibehalten, die übrigen Bereiche werden zu Vorbehaltsflächen (ASB-P). Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und im nordöstlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche (Öffentliche Verwaltung - Dienstleistung). Aufgrund der Lage angrenzend an bestehende Wohngebiete und der bereits vorhandenen Infrastruktur, ist die Fläche grundsätzlich gut geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung. Aufgrund dieser Eignung wurden seitens der Gemeinde in der

Vergangenheit Grundstücksverhandlungen mit dem Flächeneigentümer geführt, die jedoch nicht abgeschlossen werden konnten. Die Fläche 2 kommt demnach aus Gründen der Verfügbarkeit auf absehbare Zeit nicht für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage.

Fläche 3 – Saerbeck Nord / Bereich zwischen Riesenbecker Str. und Ibbenbürener Str.:

Die Optionsfläche 3 umfasst ca. 3,5 ha und ist regionalplanerisch bislang als ASB festgelegt. Im Entwurf des Regionalplans wird die Fläche sowie angrenzende Bereiche zur Vorbehaltsfläche (ASB-P). Die Fläche 3 bietet aufgrund ihrer Größe, der zentral gelegenen Hofstelle und den erhaltenswerten linearen Grünstrukturen ein geringes Flächenpotenzial, auch wenn die Lage im Siedlungsbereich und der Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen positiv zu bewerten sind. Derzeit besteht keine Veräußerungsabsicht seitens des Eigentümers. Die Fläche 3 kommt demnach aus Gründen der Verfügbarkeit ebenfalls nicht für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage.

Fläche 4 – Saerbeck Ost / Bereich Alter Reiterhof:

Die Optionsfläche 4 umfasst ca. 5,6 ha und ist regionalplanerisch als ASB festgelegt. Die Festlegung wird im Entwurf des Regionalplans beibehalten. Es handelt sich um die Flächen des ehemaligen Reitervereins, der an einen Standort im Außenbereich von Saerbeck verlagert wurde. Die Flächen konnten durch die Gemeinde Saerbeck erworben werden und sind demnach direkt verfügbar. Das Gebiet grenzt an den bestehenden Siedlungskörper an und kann durch einen Ausbau der bestehenden Infrastrukturen erschlossen werden.

Aufgrund der sehr guten Eignung in Verbindung mit der tatsächlichen Verfügbarkeit ist die Fläche 4 die zu bevorzugende Planungsvariante für die Entwicklung der benötigten Wohnbauflächen. Anderweitige Möglichkeiten der Realisierung der Planung mit geringeren ökologischen Auswirkungen bzw. städtebaulichen Vorzügen sind unter Berücksichtigung der Planungsziele, der regionalplanerischen Vorgaben und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht vorhanden.

4 Planungsgebiet

4.1 Städtebauliche Situation / Lage im Ortsgefüge / Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich in östlicher Ortsrandlage der Gemeinde Saerbeck. Es wird begrenzt durch das Wohnbaugebiet Lehmann-Flothmann im Westen und die Ibbenbürener Straße sowie die Ortsumgehungsstraße (B 219) im Nordwesten und Osten. Ferner befinden sich im Umfeld des Planungsgebietes ein Gewerbebetrieb, eine Teichanlage mit Angelsportnutzung im Nordwesten sowie ein Fußballfeld des FC Falke Saerbeck im Süden. Hier verläuft der Bußmannsbach. Südlich angrenzend befinden sich weitere Sportflächen der Gemeinde (Fußball, Tennis).

Im weiteren Umfeld befinden sich drei landwirtschaftliche Hofstellen.

Der Standort wurde bislang als Fläche für den Reitsport sowie als landwirtschaftliche Fläche genutzt (Grünland). Die Reitsportnutzung betrifft hochbauliche Anlagen der landwirtschaftlichen Hofstelle Ortmann (Ställe Reithalle, Wohnhaus, Nebengebäude) sowie Nutzflächen für den Reitsport im Außenbereich (Dressurplatz, Springplatz). Die im Baugebiet Lehmann-

Flothmann (Bebauungsplan Nr. 11) liegenden Teilfläche ist derzeit als Kinderspielplatz genutzt.

Ein Vorkommen von Altlasten oder Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Verkehrlich ist das Planungsgebiet an die Ibbenbürener Straße sowie die Straßen Heckebaum und Kreuzkamp des angrenzenden Wohngebietes angebunden. Über die Ibbenbürener Straße ist das Planungsgebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden (B 219, Ortsumgehung).

Der Ortskern Saerbeck mit zentralen Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen ist in etwa 1.200 m Entfernung erreichbar (Einzelhandelsstandort Industriestraße, Rathaus, Marktstraße). Das Schul- und Sportzentrum ist etwa 1.000 m entfernt.

Abbildung: Lage im Ortsgefüge (Quelle: Gemeinde Saerbeck)

5 Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 45 “Alter Reiterhof“ ist die Entwicklung des Planungsgebietes zu einem Wohngebiet.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde ein Strukturkonzept / Gestaltplan für eine Wohnbebauung erarbeitet.

Das städtebauliche Grundgerüst bildet eine Erschließungsstraße, die an die Ibbenbürener Straße angebunden ist und die Haupterschließung des Planungsgebietes sicherstellt. Im südwestlichen Teilbereich fächert sich die Erschließungsstraße zu Schleifenstraßen auf, die sich zum benachbarten Freiraum öffnen.

Die vorhandene Hofstelle des ausgelagerten Reiterhofes wird zu Wohnzwecken umgenutzt, ebenso der Spielplatz im Baugebiet Lehmann - Flothmann.

Zentrales Element ist eine Grünfläche am östlichen Rand es neuen Wohnquartiers (extensive und artenreiche Obststreuwiese). Sie dient als räumlicher Puffer zur B 219 und ist als extensive Erholungsfläche für das Quartier nutzbar (öffentliche Grünfläche). Hier verlaufen verschiedene Fußwege, die unter anderem an den vorhandenen die B219 begleitenden Fuß- und Radweg anbinden.

Der vorhandene Baumbestand an der Ibbenbürener Straße wird mit Ausnahme der erforderlichen Anbindung der Haupterschließungsstraße an die Ibbenbürener Straße gesichert.

Insgesamt können ca. 115 Baugrundstücke mit etwa 150 Wohneinheiten in einem Nutzungsmix aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilieneinheiten entwickelt werden (ohne ehemaligen Reiterhofstandort).

6 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung (Änderungspunkte)

Entsprechend der planerischen Zielsetzung erfolgt in Abstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende planzeichnerische Darstellung des geänderten Flächennutzungsplanes für das Planungsgebiet:

- Änderungspunkte 1 und 2: Änderung von „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ in „Wohnbaufläche“

Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen, der in den bestehenden Wohngebieten und den verbleibenden Reserveflächen des Flächennutzungsplanes nicht gedeckt werden kann, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich, um mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen in Saerbeck planungsrechtlich vorzubereiten. Der Sitz des Reitervereins konnte an einen anderen Standort im Gemeindegebiet verlagert werden.

- Änderungspunkt 3: Änderung von „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ in „Gemischte Bauflächen“

Am Standort des ehemaligen Reiterhofs soll zukünftig eine Mischung aus Wohnen und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ermöglicht werden. Insbesondere die bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude sollen weithin im Nebenerwerb genutzt werden können. Die Anlagen für den Reitsport sollen zugunsten ergänzender Wohngebäude zurückgebaut werden. Um dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu ermöglichen, erfolgt die Änderung von „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ in „Gemischte Bauflächen“. Auf Ebene des Bebauungsplanens werden die Flächen konkretisierend als „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt. Da der Bereich zukünftig in drei Himmelsrichtungen an (Allgemeine) Wohngebiete angrenzt, werden im

Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Vollerwerb) und nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen.

- Änderungspunkte 4 und 5: Änderung von „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in „Wohnbaufläche“

Wie zu den Änderungspunkten 1 und 2 dargestellt wurde, dient auch die Änderung von „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in „Wohnbaufläche“ dazu, mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen in Saerbeck planungsrechtlich vorzubereiten.

Der bisher im Baugebiet Lehmann-Flothmann dargestellte Spielplatz wird an einen neuen Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich der 36. Änderung des FNP verlagert. Die hier dargestellte Wohnbaufläche wird um die entfallende Fläche für den Spielplatz arrondiert, um im Sinne der Innenentwicklung weitere Bauplätze zu ermöglichen. Die Darstellung des Sportplatzes wird entsprechend der Örtlichkeit angepasst und zurückgenommen.

- Änderungspunkt 6: Änderung von „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

Die zwischen neuem Baugebiet und B 219 gelegene Fläche wird analog zur Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 45 als öffentliche Grünfläche – Parkanlage dargestellt. Die Grünfläche dient als räumlicher Puffer zur B 219 sowie als Fläche für einen Lärmschutzwall und Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmenfläche M 1, B-Plan). Dazu zählt auch die südlich angrenzende Grünfläche (ca. 0,9 ha, Maßnahmenfläche M 2, B-Plan). Der o.g. Ersatz für den überplanten Spielplatz im wird im Baugebiet Lehmann-Flothmann wird im südöstlichen Bereich geschaffen.

- Änderungspunkt 7: Ergänzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Der in Quartiersmitte geplante Standort für eine Kindertageseinrichtung wird in der 36. Änderung des FNP dargestellt und gesichert. Damit wird die erforderliche Versorgung mit Kitaplätzen für den zusätzlichen Bedarf des neuen Baugebietes gewährleistet. Die zentrale Lage im Wohnquartier sowie die zahlreichen Wegeanbindungen sichern die fußläufige Erreichbarkeit.

Die geänderten Darstellungen sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

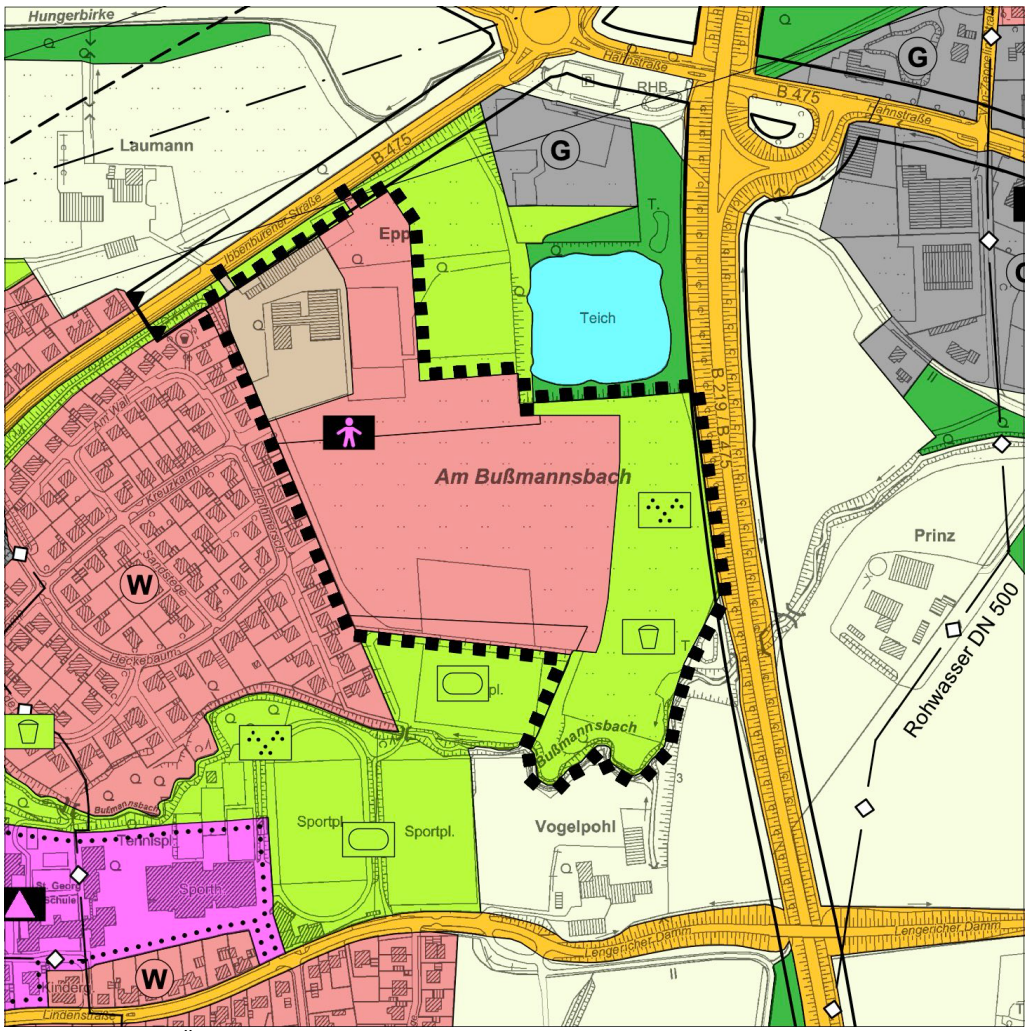


Abbildung: 36. Änderung FNP

7 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Auswirkungen der Planung zu den Aspekten Artenschutz, Immissionsschutz, Klimaschutz, Verkehr und Ver- und Entsorgung sind detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 dargestellt. Hierauf wird auch für den Flächennutzungsplan Bezug genommen. Demnach ist folgendes zusammenfassend festzuhalten:

- Gemäß **Artenschutzprüfung** – ASP II (BioConsult Nov. 2020/ Jan. 2022) werden keine Verbotstabestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG berührt. Mit der Rauchschwalbe brütete eine gefährdete Art der Roten Liste im Plangebiet; die Bachstelze steht auf der Vorwarnliste. Im Plangebiet konnten 2020 insgesamt 12 Brutvogelarten festgestellt werden, zwei weitere Arten traten als Nahrungsgäste auf; diese Arten brüteten wahrscheinlich im Umfeld. Durch die Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) lässt sich ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für Brutvögel vermeiden. Abgesehen von der Hofstelle (und dem dortigen alten Baumbestand) sind im Plangebiet keine (potentiellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen für Amphibien (und deren Landlebensräume) sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Schutz wandernder Amphibien werden genannt.

Sollte es später zu (Um-)Baumaßnahmen an der Hofstelle kommen, sind die Strukturen auf Genehmigungsebene von einem Gutachter auf mögliche Ansiedlungen (Fledermäuse, Vögel) neu zu untersuchen und ggf. sind Vermeidungsmaßnamen zu formulieren. Es werden weitere Empfehlungen zur Förderung der Artenvielfalt formuliert.
Die aus artenschutzrechtlichen Gründen einzuhaltenden Vorgaben i. S. des § 44 (1) BNatSchG werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (BP Nr. 45 „Alter Reiterhof") abschließend festgelegt und sind bei einer nachfolgenden Umsetzung zu berücksichtigen. Insgesamt ist die vorliegende 36. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des Artenschutzgutachtens (s. o.) vollzugsfähig.

- Die Auswirkungen des **Verkehrslärms** der angrenzenden Bundesstraßen (B475, B 219) auf den Immissionsschutz werden auf Grundlage fachgutachterlicher Bewertungen durch Festsetzung entsprechender passiver und aktiver Schallschutzmaßnahmen minimiert. Das betrifft Festsetzungen zum Schalldämmaß der Außenfassaden der Wohngebäude, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und einen Lärmschutzwall zum Schutz vor Lärmauswirkungen des südlich angrenzenden Sportplatzes. Zur B 219 wird ein weiterer Lärmschutzwall i. S. einer Lärmvorsorge für die Wohnbebauung und Frei- und Grünflächennutzung errichtet.

  Aus der Nachbarschaft des nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzenden Gewerbebetriebes sind nach fachgutachterlicher Überprüfung keine negativen Auswirkungen auf die Immissionsschutzsituation des Planungsgebietes zu erwarten.

  Die **Geruchsbelastungen** aus landwirtschaftlichen Emissionen überschreiten in Teilflächen die Orientierungswerte für Wohngebiete. Aufgrund der Vorbelastungen in Verbindung mit einer nur geringfügigen Überschreitung der Immissionswerte sowie weiteren Schutzmaßnahmen (Grünpuffer) werden diese Überschreitungen als hinnehmbar bewertet. Mit Festsetzung der entsprechenden Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Dies gilt auch für die zukünftige Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes.

- Die Nutzung des Planungsgebietes ermöglicht eine südorientierte Orientierung der Gebäude und lässt grundsätzlich die Errichtung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen zu (**Klimaschutz**). Durch entsprechende Gebäudeanordnung ist ein Großteil des Planungsgebietes sehr gut für solarenergetische Nutzungen geeignet.
  Zur Sicherstellung einer klimafreundlichen Wärme- und Kälteversorgung des Baugebietes ist der Bau eines Kalten Nahwärmenetzes geplant. Die „Wärme" wird dezentral in drei Sondenfeldern aus dem Erdreich gewonnen und über ein in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen installiertes Leitungsnetz an die jeweiligen Baugrundstücke transportiert. Mit den niedrigen Vorlauftemperaturen wird eine energieeffiziente und kostengünstige Wärmeversorgung der Baugrundstücke sichergestellt. Dies sichert in den warmen Sommermonaten gleichzeitig eine Gebäudekühlung. Eine Nutzung mit Grünstrom macht dieses System CO_2-neutral. Zur Gewinnung der Energie sind Sondenfelder in einer Größe von insgesamt ca. 4000 qm erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.
  Die festgesetzten Grünflächen auf den Grundstücksfreibereichen haben

klimaausgleichende Funktion.

- Auswirkungen auf den **Hochwasserschutz** ergeben sich aufgrund zu erwartender Überschwemmungen von Fließgewässern sowie aufgrund zu erwartender Starkregenereignisse. Folgendes ist für das Planungsbiet festzuhalten:
  - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 sind keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Die nächstgelegenen Risiko- und Gefahrengebiete befinden sich ebenfalls in einer Entfernung von ca. 1,5 km entlang der Ems.
  - Mögliche Auswirkungen aufgrund von Hochwasserereignissen des südlich angrenzen Bußmannsbaches betreffen im Wesentlichen die angrenzenden Grün- und Freiflächen (hier: Maßnahmenfläche M2). Die nächstgelegene Bebauung im Planungsgebiet ist etwa 80m vom Bußmannsbach entfernt. Aufgrund des vorhandenen Geländegefälles Richtung Bachaue sowie der Entfernung und kleinen Dimension des Bußmannsbaches sind voraussichtlich keine negativen Auswirkungen durch Überschwemmungen zu erwarten.
  - Hinsichtlich der Auswirkungen von Starkregenereignissen ist in Teilbereichen mit Staunässe zu rechnen
    Das Regenwasser wird auf den Grundstücksflächen versickert. Das Oberflächenwasser der Straßen und des Quartiersplatzes wird ebenfalls der Versickerung in den angrenzenden öffentlichen Grünfläche zugeführt.

- Durch den zusätzlich zu erwartenden **Verkehr** des Planungsgebietes sind keine grundlegenden Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz zu erwarten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist über das vorhandene Straßennetz ausreichend zu bewältigen.

- Mit der vorliegenden 36. Änderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **forstrechtlichen Belange** berührt. Der straßenbegleitende überwiegend mit Bäumen bestandene Grünstreifen an der Ibbenbürener Straße wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Alter Reiterhof“ als Wald – Wallhecke festgesetzt und gesichert. Der Grünstreifen ist Teil des Ortsbildes der Gemeinde und definiert den nördlichen Ortsausgang in typischer Weise.

- Gem. § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In vorliegendem Fall wird die **Inanspruchnahme / Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen** bzw. Grünflächen (Reiterhof und umliegendes Grünland/ Pferdekoppeln) in die Abwägung mit den Belangen einer wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Saerbeck eingestellt. Dabei wird das vorliegende Plangebiet im bislang geltenden Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster (Teilabschnitt Münsterland) in der Fassung der 20. Änderung vom 19.02.2019 zum überwiegenden Teil bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Im Entwurf des Regionalplans werden die Bauflächen im Plangebiet vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und somit als Vorranggebiet festgelegt. Die vorliegende Planung steht daher im Einklang mit den regionalplanerischen Zielen für eine Flächeninanspruchnahme. Eine adäquate Alternativfläche in ausreichender Größe, die regionalplanerisch als Siedlungsbereich vorgesehen und zudem verfügbar ist, liegt in Saerbeck zudem derzeit nicht vor (vgl. Kap. 3 „Alternativenprüfung“). Im Sinne eines sparsamen und schonenden

Umgangs mit Grund und Boden wird das Maß der erforderlichen Versiegelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Alter Reiterhof“ auf das notwendige Minimum reduziert. Ein Vorkommen von Altlasten oder Kampfmitteln ist im Plangebiet nicht bekannt.

UMWELTBERICHT

Der vorliegende Umweltbericht fasst die wesentlichen Aussagen der Umweltprüfung zum 36. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Saerbeck zusammen. Eine detaillierte Version des Umweltberichts ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 Alter Reiterhof. Auf die Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 Baugesetzbuch wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 45 nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch aufgestellt. Sofern einzelne Punkte der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c im nachfolgendem Umweltbericht nicht tiefergehend betrachtet werden sind keine wesentlichen Auswirkungen diesbezüglich zu erwarten oder können in Unkenntnis der Detailplanung keine abschließenden Aussagen auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen. Dies betrifft insbesondere auch Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung, eingesetzte Techniken und Stoffe, Art und Ausmaß von Treibhausgasemissionen und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels. Diese Detailfragen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden, sind jedoch häufig erst im Rahmen der Genehmigungsplanung abschließend zu beurteilen.

8 Inhalt und Ziele der Planung – Kurzdarstellung

In den vorhandenen Baugebieten der Gemeinde stehen derzeit bis auf wenige Grundstücke keine weiteren Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Zur Deckung der seit Jahren konstant anhaltenden Nachfrage und zur Verbesserung des örtlichen Angebotes an Baugrundstücken plant die Gemeinde die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Damit wird der gemeindlichen Zielsetzung der Sicherung von Wohnbauflächen für die Saerbecker Bevölkerung Rechnung getragen.
Das geplante Baugebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich sowie als Reiterhof genutzt. An der Ibbenbürener Straße befinden sich eine Wohnbebauung sowie eine Reitanlage. Der Reiterhof soll an einen anderen Standort im Gemeindegebiet verlagert werden.

9 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

REGIONALPLAN

Im Regionalplan Münsterland in der Fassung der 20. Änderung vom 19. Februar 2019 ist der Planbereich zum überwiegenden Teil als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im Entwurf des Regionalplans werden die Bauflächen im Plangebiet vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und somit als Vorranggebiet festgelegt. Darüber hinaus werden Teile der direkt östlich anschließenden Flächen ebenfalls als ASB festgelegt.

Die aktuelle Wohnbauflächenbedarfsberechnung im Rahmen der Regionalplanänderung kam zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2045 insgesamt 10 ha zusätzliche Wohnbauflächen in der Gemeinde Saerbeck benötigt werden. Dies wird durch die im Entwurf des Regionalplans für die Gemeinde vorgesehenen Flächenkontingente von bis zu 10 ha für Wohnen berücksichtigt (Ziel III.1-3 Entwurf RegPlan MSL).

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine Inanspruchnahme von ca. 5,6 ha Bruttobaulandfläche vorbereitet. In Summe mit der parallelen Entwicklung des Baugebietes Hanfteichweg (ca. 4,4 ha) wird das o.g. Kontingent von 10 ha eingehalten. Mit Schreiben vom 13.07.2022 hat die Bezirksregierung Münster der Flächenverteilung zugestimmt.

LANDSCHAFTSPLAN

Ein Landschaftsplan existiert für den Bereich des Plangebietes nicht.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck (Stand: 31.12.2009 / aktualisierte Planzeichnung 09/2023) ist die Fläche des Planungsgebietes als Grünfläche, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Kinderspielplatzbereich untergeordnet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 45.

Der südlich des Plangebietes verlaufende Bußmannsbach ist im Biotopkataster des LANUV als schutzwürdiges Biotop geführt („Mühlenbach und Bußmannsbach mit angrenzenden Gehölzen bei Saerbeck“).

10 Umweltbezogene Ausgangssituation

10.1 Schutzgut Mensch

Die Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich (Weide) und für den Reitsport genutzt. Ein in der Nordwestecke des Plangebietes liegender Spielplatz wird zugunsten von Wohnbebauung überplant. Der östlich daran angrenzende Reiterhof soll verlagert werden. Die landwirtschaftlichen Gebäude entlang der Ibbenbürener Straße sollen für die Unterstellung landwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge erhalten bleiben. Die verbleibenden Gebäude werden zugunsten einer Wohnbebauung abgebrochen. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich bereits Wohnbebauung.

An der östlichen Gebietsgrenze verläuft entlang der B 219 eine überregionale Radwegeverbindung, die auch von Spaziergängern genutzt wird. Auch die südlich an das Plangebiet angrenzenden Sportanlagen (Fußball- und Tennisplätze) bieten Potenzial zur Erholungsnutzung.

Im Umkreis zum Plangebiet liegen 11 Hofstellen, die zu einer Geruchsbelastung führen können (WENKER & GESING 2023). Grundlage der Bewertung der Geruchsbelastungen waren flächendeckende Geruchsausbreitungsberechnungen nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft 2021. Für das neue Wohnquartier liegt der zulässige Immissionswert (relative Häufigkeit von Geruchsstunden/Jahr) bei 0,10.

Lärmbelastungen für das Plangebiet gehen von den angrenzenden Bundesstraßen B 219 und B 475 sowie den südlich angrenzenden Sportanlagen aus. Auch die Lärmimmissionen von einem benachbarten Gewerbebetrieb wurden betrachtet (WENKER & GESING 2023).

Bewertung

Bedingt durch die Vorbelastungen hat das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand für das Schutzgut Mensch eine geringe Bedeutung.

10.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft „Westfälische Bucht“ in der naturräumlichen Haupteinheit 540 „Ostmünsterland“ und dem Landschaftsraum LR-IIIb-011 „Dünen-, Flugsand-und Eschbereiche zwischen Rheine, Greven und Ladbergen“ (LANUV 2012).

Das Gebiet wird derzeit auf einem Großteil der Fläche als Pferdekoppel (Fettweide, EB0) beweidet.

Der Bereich im Süden des Plangebietes am Bußmannsbach ist naturnäher. Direkt an dem Bach stockt ein feuchter Schwarzerlenmischwald. Daran schließen sich nach Norden eine Gehölzreihe aus alten Eichen und eine Fettgrünlandbrache an, in der an der östlichen Grenze des Gebietes ein Teich mit umgebendem Ruderalsaum (Brombeeren) liegt.

Seltene und/ oder geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Für Tiere ist das Plangebiet in seiner derzeitigen Ausprägung nur von geringer Bedeutung (s. ASP II zu der vorliegenden Planung, BIO-CONSULT Januar 2022). Einzige planungsrelevante Brutvogelart im Plangebiet ist die Rauchschwalbe. Einige Vogelarten, die im Umfeld des Plangebietes brüten, nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche (Mäusebussard, Baumfalke, Fitis, Gelbspötter, Star, Haus- und Feldsperling, Bluthänfling).

Für Fledermäuse sind im Plangebiet abgesehen von der Hofstelle (und dem dortigen alten Baumbestand) keine (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Das Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit kein essenzielles Nahrungshabitat für diese Arten.

Gewässer, die von Amphibien als Laichhabitat und zur Reproduktion genutzt werden können, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

In seiner derzeitigen Ausprägung hat das Gebiet aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der intensiven Nutzung als Pferdekoppeln sowie aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden Bundesstraßen und die angrenzende Bebauung nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

10.3 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50.000 (GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN 1973) besteht der Boden im Plangebiet aus Graubraunem Plaggenesch über podsolierten Böden. Der Grundwasserspiegel liegt tiefer als 13 dm unter Flur.

Der Boden entlang des Bußmannsbach besteht aus Gley (z. T. Naßgley oder Anmoorgley), der sich aus lehmig-sandigen Bachablagerungen (Holozän) über Talsand (Pleistozän) gebildet hat.

Der Plaggenesch im Plangebiet ist als schutzwürdig dargestellt (GD 2004), da er eine hohe kulturgeschichtliche Bedeutung hat.

Für das Planungsgebiet sind keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen bekannt.

Bewertung

Plaggenesche gelten in NRW aufgrund ihrer Archivfunktion als schutzwürdige Böden mit hoher Bedeutung. Der Gley hat eine mittlere Bedeutung (KREIS STEINFURT 2009).

10.4 Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von rund 10,5 ha, welche derzeit maßgeblich als Fettwiese des im Nordwesten befindlichen ehemaligen Reiterhofes genutzt wird.

Das Schutzgut ist im Bereich versiegelter Flächen, d. h. maßgeblich im Bereich der landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen vorbelastet.

Das Schutzgut ist eingebettet zwischen dem Siedlungsraum der Gemeinde/ der Ibbenbürener Straße im Westen und Norden und der B 219 im Osten. Damit bestehen anthropogene Vorbelastungen. Eine unzerschnittene Fläche i. S. eines größeren bislang zusammenhängenden Raumes liegt nicht vor.

Die Fläche ist regionalplanerisch für die Entwicklung allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) vorgesehen.

Bewertung

Dem Schutzgut Fläche wird aufgrund der vorliegenden Planung in einer Größe von mehr als 10 ha insgesamt eine mittlere Wertigkeit zugeordnet. Bedingt durch steigende Flächenknappheit und einen hohen Flächenverbrauch ist auch in Zukunft von einer zunehmenden Bedeutung des Schutzgutes auszugehen.

10.5 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes liegen (abgesehen von einem Wiesentümpel als Reithindernis) keine Gewässer. Das Gebiet wird im Süden vom Bußmannsbach begrenzt. Nordöstlich des Plangebietes liegt ein Stillgewässer mit einer Fläche von ca. 1,1 ha.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete in Saerbeck. Aufgrund des recht hohen Grundwasserflurabstandes wird die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag als mittel bewertet.

Bewertung

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung.

10.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Münsterland ist atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen ca. 700 und 750 mm/Jahr. Bedingt durch das flache Relief und die überwiegend offenen, land-wirtschaftlich genutzten Flächen (v. a. Pferdekoppeln) sind die lokalen kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering. Die Grünlandflächen haben eine Bedeutung als ortsnahe Kaltluftproduktionsflächen.

Bewertung

Die mikroklimatischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes sind als unempfindlich einzustufen. Die Bedeutung für das lokale Klima ist insgesamt gering.

10.7 Schutzgut Landschaft

Der östlich des Plangebietes verlaufende Rad- und Fußweg wird von Erholungssuchenden genutzt. Der Bußmannsbach mit den begleitenden Gehölzbeständen sowie die weitere das Plangebiet umgebende Gehölzkulisse sind wichtige Elemente für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben. Auch das als Pferdekoppeln genutzte Grünland ist Teil einer vielfältigen und von den meisten Menschen als „schön“ empfundenen Kulturlandschaft.

Der Bereich ist durch die umgebenden Straßen und Siedlungen sowie die Sportanlagen für das Landschaftserleben stark vorbelastet.

Bewertung

Bedingt durch die Vorbelastungen hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für Schutzgut Landschaft.

10.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Der Plaggenesch im Plangebiet ist als schutzwürdig dargestellt, da er eine hohe kulturgeschichtliche Bedeutung hat.

Bewertung

Der Untersuchungsraum hat eine vergleichsweise geringe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes.

11 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

11.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen der Planung

- Die Auswirkungen des Verkehrslärms der angrenzenden Bundesstraßen (B475, B 219) auf den Immissionsschutz werden auf Grundlage fachgutachterlicher Bewertungen durch Festsetzung entsprechender passiver und aktiver Schallschutzmaßnahmen minimiert. Das betrifft Festsetzungen zum Schalldämmaß der Außenfassaden der Wohngebäude, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und einen Lärmschutzwall zum Schutz vor Lärmauswirkungen des südlich angrenzenden Sportplatzes. Zur B 219 wird ein weiterer Lärmschutzwall i. S. einer Lärmvorsorge für die Wohnbebauung und Frei- und Grünflächennutzung errichtet.
- Aus der Nachbarschaft des nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzenden Gewerbebetriebes sind nach fachgutachterlicher Überprüfung keine negativen Auswirkungen auf die Immissionsschutzsituation des Planungsgebietes zu erwarten.
- Die Geruchsbelastungen aus landwirtschaftlichen Emissionen überschreiten in Teilflächen die Orientierungswerte für Wohngebiete. Aufgrund der Vorbelastungen in Verbindung mit einer nur geringfügigen Überschreitung der Immissionswerte sowie weiteren Schutzmaßnahmen (Grünpuffer) werden diese Überschreitungen als gering bewertet. Mit Festsetzung der entsprechenden Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Festsetzung entsprechender passiver und aktiver Schallschutzmaßnahmen
- Errichtung von Lärmschutzwällen
- Festsetzung der entsprechenden Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan

11.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird die Bebauung von etwa 7,1 ha Grünland vorbereitet. Dadurch gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung enthält der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 45 (s. Kap. 10).

Auswirkungen der Planung

- Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere
- Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres
- Fachgutachterlicher Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG bei Abbruch- bzw. Umbauvorhaben (u.a. Rauchschwalben).
- Flächenversiegelung möglichst gering halten
- Naturnahe Garten- und Freiraumgestaltung

11.3 Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der Planung müssen große Bodenmassen bewegt werden und es wird ein hoher Anteil der Flächen des Plangebietes versiegelt. Diese Bereiche gehen für die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserspeicher, Lebensraum etc.) verloren.

Auswirkungen der Planung

- Verlust des Bodens als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung
- Beeinträchtigung und Änderung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung, Entwässerung)
- schutzwürdiger Plaggeneschboden mit einer hohen Bedeutung aufgrund der Archivfunktion wird mit einer nachfolgenden Umsetzung baubedingt in Anspruch genommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anteil versiegelter Fläche so gering wie möglich halten
- Einsatz wasserdurchlässiger Beläge bei Stellflächen, Parkplätzen und Ähnlichem
- Sicherung und fachgerechte Wiederverwendung des belebten Oberbodens
- Versickerung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes

11.4 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut ist durch eine Flächeninanspruchnahme betroffen. 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; dies erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auswirkungen der Planung

- Baubedingt ist mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens von einer deutlichen Flächeninanspruchnahme bislang maßgeblich als Grünland genutzter Flächen für die Entwicklung wohnbaulicher Nutzungen vorherzusehen.
- Die Flächeninanspruchnahme beträgt rund 10,5 ha, wobei rund 3,04 ha als öffentliche Grünflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert und z. T. als plangebietsinterne Ausgleichsflächen entwickelt werden.
- Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Vergrößerung der Siedlungsflächen der Gemeinde. Eine Inanspruchnahme des Schutzgutes ist baubedingt grundsätzlich unvermeidbar und daher in die Abwägung mit den Belangen einer wohnbaulichen Entwicklung einzustellen.
- Betriebsbedingte Auswirkungen, die mit einer nachfolgenden wohnbaulichen Nutzung einhergehen und das Maß der Erheblichkeitsschwelle überschreiten sind nicht zu prognostizieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich halten. Dies erfolgt z. B. durch die Begrenzung der versiegelbaren Grundstücksflächen (GRZ) und einen bauordnungsrechtlichen Ausschluss sog. „Schottergärten“.
- Erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und werden im Rahmen von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Schutzgutes Boden insofern berücksichtigt, als dass Ausgleichsmaßnahmen auch Flächen langfristig sichern und naturschutzfachlich erhalten.

11.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist vor allem durch die Flächenversiegelung von dem Vorhaben betroffen. Oberflächen- und Grundwasser müssen durch geeignete technische Maßnahmen vor Stoffeinträgen geschützt werden.

Auswirkungen der Planung

- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung
- Gefährdung von Oberflächen- und Grundwasser durch Eintrag von Stoffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anteil versiegelter Fläche so gering wie möglich halten
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken
- Der Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffen und Nährstoffeintrag ist im Rahmen der Baugenehmigung der Anlagen zu beachten und sicherzustellen.

11.6 Schutzgut Luft und Klima

Im Planungsraum ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Die Einhaltung der aktuellen Vorschriften zum Wärmeschutz von Gebäuden und der damit verbundenen Emissionsbegrenzung von Luftschadstoffen sowie der Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetztes sind bauordnungsrechtlich vorgeschrieben.

Auswirkungen der Planung

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Emissionen durch Gebäudeheizung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Die Emissionen durch Gebäudeheizung können durch die Nutzung regenerativer Energien und eine Gebäudedämmung nach Niedrigenergiestandard minimiert werden.

11.7 Schutzgut Landschaft

Die Planung führt zu Veränderungen der Landschaft, da Freiflächen überbaut werden.

Auswirkungen der Planung

- Das Landschaftsbild des Raumes wird verändert.
- Es ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Durch eine Eingrünung des Wohngebietes kann eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Fernwirkung der geplanten baulichen Anlagen auf einfache Weise vermieden werden.

11.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Elemente dieses Schutzgutes sind - mit Ausnahme des Plaggenesch - im Planungsraum nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung

- Durch die Inanspruchnahme des als schutzwürdig klassifizierten Bodens erfolgt eine Überbauung eines Plaggeneschbodens mit einer hohen Bedeutung aufgrund der Archivfunktion.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Im Falle von paläontologischen oder kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

11.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bzw. Abhängigkeiten bestehen vorrangig zwischen den Schutzgütern Mensch und Luft/ Klima sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser.
Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

11.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Saerbeck wird im Plangebiet eine Wohnbebauung ermöglicht. Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen und Boden sind dabei als erheblich anzusehen, da für Tiere und Pflanzen Lebensräume verloren gehen bzw. erheblich verändert werden und die Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Flächen erheblich eingeschränkt werden. Für die übrigen Schutzgüter sind die Umweltauswirkungen wenig oder nicht erheblich.

11.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.11.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In den Kapiteln 8 und 9 wurden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet. Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen geschaffen, das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen.

11.11.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen erhalten. Die Grünlandflächen werden weiter landwirtschaftlich genutzt oder die Nutzung

wird aufgegeben und die Flächen fallen brach. Der Reiterhof wird weitergeführt oder er wird aufgegeben und keiner Folgenutzung zugeführt. Notwendige neue Wohngebiete müssen in anderen Bereichen geplant werden, die möglicherweise weniger geeignet sind.

12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken und um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung sicherzustellen, plant die Gemeinde Saerbeck die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurden verschiedene Standorte im Gemeindegebiet untersucht (Alternativflächen), die für eine mögliche Wohnbauflächenentwicklung in Betracht kommen und die aufgrund der regionalplanerischen Festlegung als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) vorrangig zu entwickeln sind. Die Ergebnisse dieser Alternativenprüfung sind in Kap. 3 der vorliegenden Begründung dokumentiert. Hiernach besteht im nunmehr vorliegenden Änderungsbereich – unter Beachtung der regionalplanerischen Vorgaben – die Möglichkeit dem Bedarf nach Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung von Saerbeck zu entsprechen. Die Planung ermöglicht dabei die sinnvolle Nutzung bestehender Synergieeffekte und ist vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit kurzfristig umsetzbar. Plankonforme Alternativen mit geringeren städtebaulichen und / oder umweltplanerischen Auswirkungen liegen unter Berücksichtigung der Anforderungen der Planung und die zugedachten Nutzungen nicht vor. Durch die Integrationder Flächen des ehemaligen Reiterhofes und die Lage der Grünflächen im östlichen Plangebiet können zudem bestehende Strukturen in optimaler Weise aufgegriffen und plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen in den Randbereichen angelegt werden. Höherwertige Flächen entlang des Bußmannsbaches werden in der Planung aufgegriffen und zugleich Abstandserfordernisse aufgrund schalltechnischer Vorgaben multifunktional integriert.

Aufgrund der sehr guten Eignung in Verbindung mit der tatsächlichen Verfügbarkeit ist die Fläche damit die zu bevorzugende Planungsvariante für die Entwicklung der benötigten Wohnbauflächen. Anderweitige Möglichkeiten der Realisierung der Planung mit geringeren ökologischen Auswirkungen bzw. städtebaulichen Vorzügen sind unter Berücksichtigung der Planungsziele, der regionalplanerischen Vorgaben und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht vorhanden.

13 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen – Eingriffs-bilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird der Bau eines Wohngebietes vorbereitet. Die Umsetzung der Planung bedeutet nach § 4 Landschaftsgesetz (LG) einen Eingriff in Natur und Landschaft, der zur Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen und Boden wurde in den vorhergehenden Kapiteln eine Erheblichkeit des Eingriffs

festgestellt. Für diese Schutzgüter müssen demnach Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen festgelegt werden.

Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsbilanzierung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 20 verwiesen. Im Bebauungsplan sind zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Der Ausgleich des verbleibenden Defizits von 31.370 Werteinheiten erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch Inanspruchnahme des Kompensationsflächenpools der Gemeinde (K2 Ackerfläche am NSG Heideweiher An der Flötte).

14 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Planung führt nicht zu besonderen Verkehrsproblemen oder zu ökologischen Gefährdungen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung werden nicht für erforderlich gehalten. Sollten Bauarbeiten im Plangebiet während der Brut- und Fortpflanzungszeit von Tieren (01.03. – 30.09) geplant sein, sind die Flächen vor Beginn der Arbeiten noch einmal auf mögliche Vorkommen zu überprüfen, damit nicht ein Verbotstatstand nach § 44, Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird. Die Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen und Überprüfung der ökologischen Funktion wird erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

15 Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Saerbeck wird die Bebauung einer Fläche am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde als Wohngebiet vorbereitet.

Im Nordwesten des Plangebietes gibt es bereits vorhandene Bebauung (alter Reiterhof). Die übrigen Flächen bestehen überwiegend aus Pferdekoppeln. Im Süden liegt ein Fußball-Trainingsplatz. Das Plangebiet wird im Norden und Osten von Bundesstraßen begrenzt und im Westen von bestehender Bebauung. An der südlichen Grenze verläuft der Bußmannsbach.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß § 2 (Abs. 4) BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen und Fläche/ Boden sind dabei als erheblich anzusehen, da für Tiere und Pflanzen Lebensräume verloren gehen bzw. erheblich verändert werden und die Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Flächen erheblich eingeschränkt werden. Für die übrigen Schutzgüter sind die Umweltauswirkungen wenig oder nicht erheblich.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen beschrieben und es wird der Kompensationsbedarf für die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen ermittelt.

Ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kann im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes umgesetzt werden.

Zusammenfassend ist für die geplante Baugebietsentwicklung festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich der

unvermeidlichen Eingriffe in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

16 Literatur

BIOCONSULT (Nov. 2020/ Jan. 2022): Artenschutzprüfung Stufe II zum B-Plan Nr. 46 „Alter Reiterhof“, Gemeinde Saerbeck. Belm.

GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (1973): Bodenkarte Nordrhein-Westfalen 1: 50.000, Blatt L 3910 Burgsteinfurt, Krefeld.

GD (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN) [Hrsg.] (2004): Karte der schutzwürdigen Böden. - Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Bearbeitungs-maßstab 1: 50.000: 17 Themenkt. u. Kt. „Schutzwürdige Böden“ als Vektorkt.; Krefeld.

WENKER & GESING AKUSTIK UND IMMISSIONSSCHUTZ GMBH (2023): Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Alter Reiterhof“ der Gemeinde Saerbeck. Stand September 2023. Gronau.

WENKER & GESING AKUSTIK UND IMMISSIONSSCHUTZ GMBH (2023): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Alter Reiterhof“ der Gemeinde Saerbeck. Stand September 2023. Gronau.