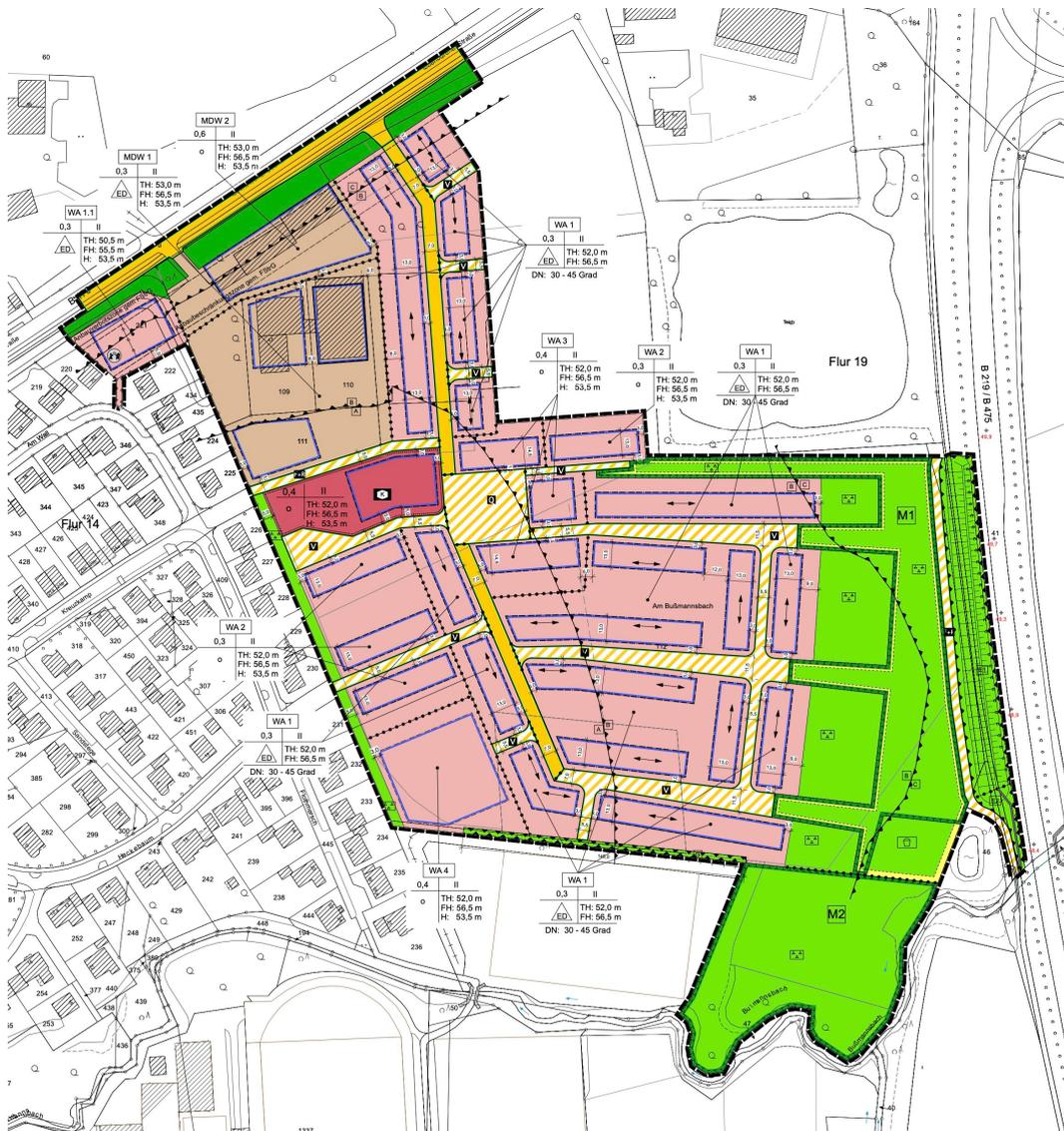


GEMEINDE SAERBECK



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „ALTER REITERHOF“



in der Fassung vom 26.01.2024
Entwurfassung

GEMEINDE SAERBECK

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „ALTER REITERHOF“

in der Fassung vom [26.01.2024](#)

Bearbeitung:

Bebauungsplan:

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 6-10

49191 Belm/OS

Tel.: 05406-8069916

info@bio-consult-os.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

TEIL A	PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE	6
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	6
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN	7
2.1	Regionalplanung	
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	8
2.4	Landschaftsplan	8
3	ALTERNATIVENPRÜFUNG	9
4	PLANUNGSGEBIET	10
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
4.2	Städtebauliche Situation / Lage im Ortsgefüge / Vorhandene Nutzung	11
5	PLANUNGSZIELE / STÄDTEBAULICHES KONZEPT / ERSCHLIESSUNG	13
TEIL B	BEBAUUNGSPLAN	16
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
6.2	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen/ Stellung der baulichen Anlagen	18
6.3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/ / Carports	20
6.4	Flächen für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte	21
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	21
6.6	Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
6.7	Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien	22
6.8	Öffentliche und private Grünflächen	22
6.9	Wald	23
6.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
6.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
6.12	Niederschlagswasser	26
6.13	Gestalterische Festsetzungen	27
6.14	Nachrichtliche Übernahme	28
6.15	Hinweise	28
Teil C	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	31
7	BELANGE DES ARTENSCHUTZES – ARTENSCHUTZPRÜFUNG (ASP II)	31
8	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	32
9	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	35
10	BELANGE DES BODENSCHUTZES	36

11	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES	37
12	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	38
13	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG	39
14	FLÄCHENBILANZ	40
TEIL D	UMWELTBERICHT	41
15	UMWELTBERICHT	41
15.1	Vorbemerkung	41
15.2	Inhalt und Ziele der Planung	41
15.3	Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	41
16	UMWELTSCHUTZZIELE AUS DEN IM PLANGEBIET RELEVANTEN ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN	42
17	UMWELTBEZOGENE AUSGANGSSITUATION	42
17.1	Schutzgut Mensch	42
17.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	43
17.3	Schutzgut Boden	44
17.4	Schutzgut Fläche	45
17.5	Schutzgut Wasser	45
17.6	Schutzgut Luft und Klima	45
17.7	Schutzgut Landschaft	46
17.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	46
18	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT SOWIE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	46
18.1	Schutzgut Mensch	46
18.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	48
18.3	Schutzgut Boden	48
18.4	Schutzgut Fläche	49
18.5	Schutzgut Wasser	49
18.6	Schutzgut Luft und Klima	50
18.7	Schutzgut Landschaft	50
18.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	50
18.9	Wechselwirkungen	50
18.10	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	51
18.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	51
18.11.1	Prognose über die Umweltentwicklung Durchführung der Planung	51
18.11.2	Prognose über die Umweltentwicklung Nichtdurchführung der Planung	52
19	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	52
20	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN - LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG	52
20.1	Biotoptypen im Geltungsbereich	53
20.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	55
20.2.1	Maßnahmenfläche M2	57
20.3	Empfehlungen für die Bauleitplanung	58
20.3.1	Vorschläge zur Gestaltung von Kompensationsflächen	58
20.3.2	Empfehlungen für den Änderungsbereich	59
21	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	59

22	ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	60
23	LITERATUR	60

Anlage:

- Planzeichnung Bebauungsplan
- [Bestandsplan \(WoltersPartner, 16.01.2024\)](#)

TEIL A PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 30. Juli 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Alter Reiterhof“ 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, wovon ca. 220 der ersten Vergabekategorie¹ zugeordnet werden können. Zur Deckung dieser seit Jahren konstant anhaltenden Nachfrage und zur Verbesserung des örtlichen Angebotes an Baugrundstücken plant die Gemeinde die Entwicklung von zwei 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 Ibbenbüener Straße befindet sich eine Wohnbebauung sowie eine Reitanlage. Der Reiterhof wird den jetzigen Standort aufgeben und an einen anderen Standort im Gemeindegebiet verlagert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst eine im Baugebiet Lehmann-Flothmann, nordöstlich gelegene Randfläche, die derzeit als Kinderspielplatz genutzt ist. Dieser Spielplatz ist im Zuge der Entwicklung einer attraktiven und kindgerechten Spielplatzfläche als naturnahe Begegnungsstätte Teil der Planung des neuen Wohngebietes. Das aktuell als Spielplatz genutzte Grundstück soll zusätzliche als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbauentwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit wird der gemeindlichen Zielsetzung der Sicherung von Wohnbauflächen für die Saerbecker Bevölkerung Rechnung getragen. Hier entsteht eine städtebauliche Ergänzung und Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes.

Weitere Planungsziele sind:

- klimagerechte Entwicklung des Wohnbaustandortes gemäß den Zielvorgaben des Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung
- ortsbildgerechte Ergänzung der Ortslage
- landschaftsgerechte Einfügung der Nutzung
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (Klärung der Immissionssituation)
- Sicherung der Erschließung (fließender und ruhender Verkehr)
- Sicherung einer bedarfsgerechten Infrastrukturversorgung.

¹ Saerbecker Bürgerinnen und Bürger sowie ehemalige Saerbecker, die noch kein eigenes Grundstück haben oder nicht Eigentümer eines Hauses in Saerbeck sind

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 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, Flächen für die Land- und

Forstwirtschaft sowie für den Kinderspielplatzbereich untergeordnet 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.

Eine Übersicht über den derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sowie den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist der folgenden Abbildung 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.

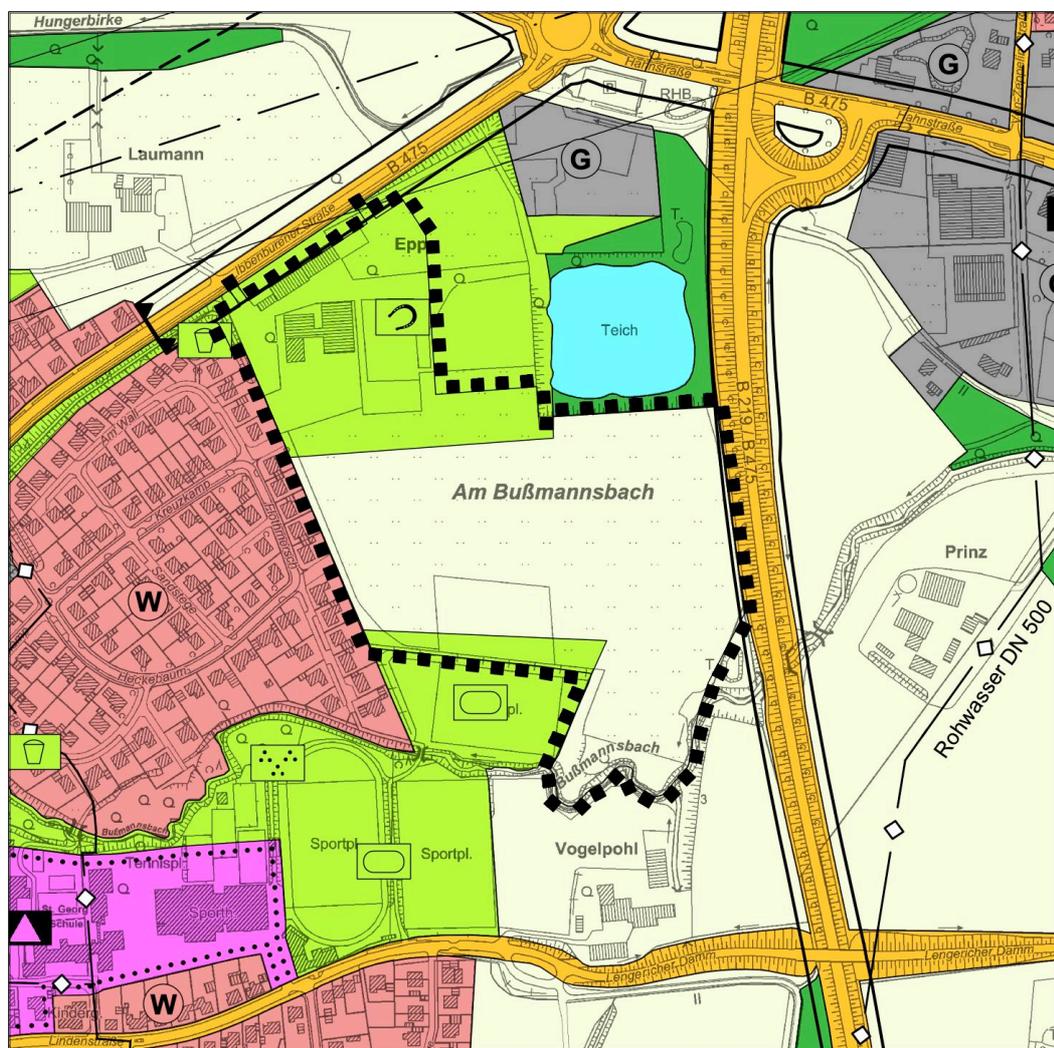


Abbildung: Auszug rechtsgültiger FNP mit Geltungsbereich der 36. Änderung

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 11 „Belange des Hochwasserschutzes“ 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 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Saerbeck, Flur 19 und umfasst die Flurstücke 41 (teilw.), 46 (teilw.), 78 (teilw.), 109, 110, 111 und 112 (teilw.) sowie Flur 14, Flurstücke 221, 373 (teilw.) und 449 (teilw.). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst Flächen in einer Größe von ca. 10,5 ha.

Er wird begrenzt:

- im Süden durch einen Sportplatz des FC Falke Saerbeck sowie den Bußmansbach
- im Süd-Westen durch das Wohnbaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 Lehmann-Flothmann
- im Nord-Westen durch die Ibbenbürener Straße (B475)

- im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 28a GE Nord IA, einen Anglerteich sowie die B 219 (Ortsumgehung).

Der Geltungsbereich ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

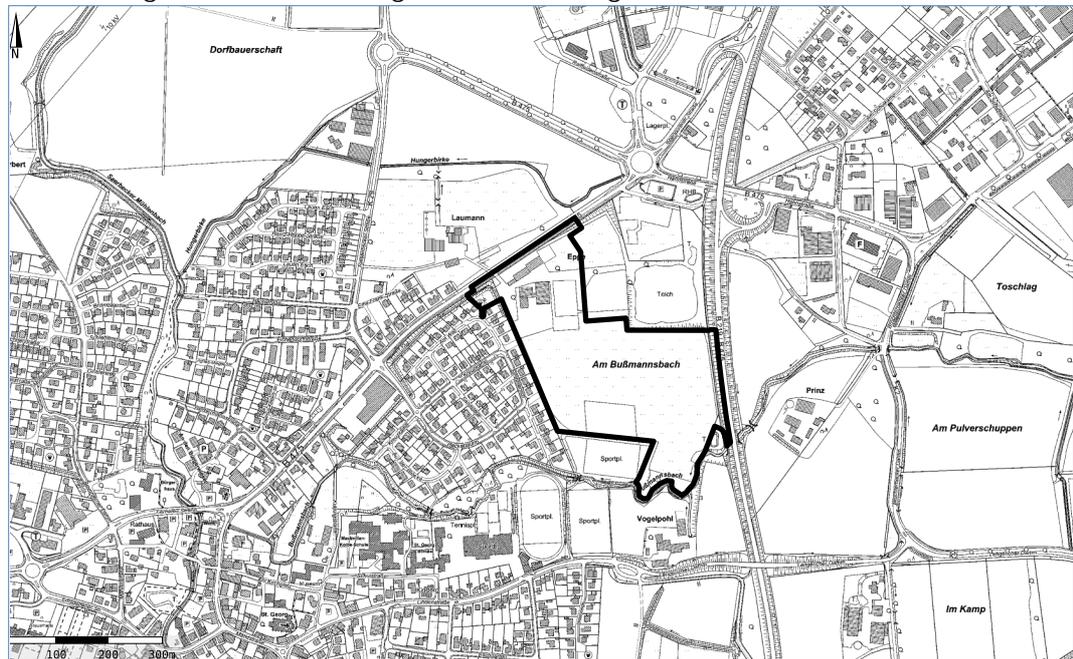


Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich (o. M.)

4.2 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 Ottmann (Ställe, Reithalle, Wohnhaus, Nebengebäude) sowie Nutzflächen für den Reitsport im Außenbereich (Dressurplatz, Springplatz). Die im Baugebiet Lehmann-Flothmann (BP Nr. 11) liegende Teilfläche ist laut Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und derzeit als Kinderspielplatz genutzt.



Abbildung: Lage im Ortsgefüge (Quelle: Gemeinde Saerbeck)

Verkehrlich ist das Planungsgebiet an die Ibbenbürener Straße sowie die Straßen Heckebaum und Kreuzkamp des angrenzenden Wohngebietes erschlossen.

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.

5 PLANUNGSZIELE / STÄDTEBAULICHES KONZEPT / ERSCHLIESSUNG

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 die städtebaulichen Rahmensetzungen des neuen Wohnquartiers erarbeitet.

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

Die Tiefenerschließung der westlichen und östlichen Teilbereiche erfolgt durch Stichstraßen. Hier entstehen individuelle und vielfältige Wohnnachbarschaften.

In räumlich zentraler Lage befindet sich ein Quartiersplatz mit Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für das neue Wohnquartier. An den Quartiersplatz grenzt unmittelbar westlich das Grundstück für einen neuen Kindergarten im Quartier.

Über die Verlängerung der Straße Heckebaum im westlich angrenzenden Wohngebiet wird eine straßenseitige Notanbindung des neuen Baugebietes an das vorhandene Straßennetz gesichert (Bypass-Lösung). Dies ermöglicht eine weitere Zu- und Ausfahrtmöglichkeit aus dem Planungsgebiet im Falle einer Havarie/ Starkwetterereignis an der Hauptanbindung der Erschließung an die Ibbenbürener-Straße. Die Anbindung Heckebaum ist für KFZ-Verkehr des neuen Baugebietes nicht nutzbar (Pollerlösung), Fußgänger und Fahrradfahrer können diese Verbindung von und zum neuen Baugebiet jederzeit nutzen. Not- und Rettungsfahrten sind möglich (Schließsysteme für Poller).

Eine zweite Anbindung nur für Fußgänger und Radfahrer an das bestehende Wohngebiet Lehmann-Flothmann erfolgt als Fuß- und Radweg über die Verlängerung der Straße Kreuzkamp. Hierüber werden der Quartiersplatz, der Standort des neuen Kindergartens und in östlicher Verlängerung die neue Grünfläche im Wohngebiet angebunden (Fußgänger und Fahrradfahrer).

Die vorhandene Hofstelle des ausgelagerten Reiterhofes wird zu Wohnzwecken umgenutzt, landwirtschaftliche Nebenerwerbsgebäude werden gesichert. Die Entwicklung dieser Flächen erfolgt durch die Grundstückseigentümer. Der derzeit als Spielplatz genutzte Bereich im Baugebiet Lehmann-Flothmann wird im Sinne der Innenentwicklung ebenfalls als Wohnbaufläche umgenutzt. Der Spielplatz wird in das neue Wohnquartier verlagert. Hier entstehen neue vielfältig nutzbare und qualitativ ansprechende Spielangebote. Diese sind auch aus dem bestehenden angrenzenden Wohngebiet Lehmann/Flothmann fußläufig in bequemer Entfernung zu erreichen.

Das Wohngebiet wird durch zahlreiche unterschiedlich gestaltete und nutzbare Freiflächen gegenüber den verschiedenen Nachbarschaftsnutzungen gegliedert. Zentrales Element ist eine neue Grünfläche am östlichen Rand des neuen Wohnquartiers (extensive und artenreiche Obststreuwiese). Sie dient als räumlicher Puffer zur B 219 und ist als extensive Erholungsfläche für das Quartier nutzbar. Hier verlaufen verschiedene Fußwege, die unter anderem an den vorhandenen die B 219 begleitenden Fuß- und Radweg anbinden. Weitere Fußwegeverbindungen bestehen zum Quartiersplatz und zu den südlich angrenzenden Freiflächen. Im südlichen Teil der Grünfläche ist ein naturnaher Erlebnis-Spielplatz vorgesehen. Einen weiteren Spielplatz-Standort bietet der Quartiersplatz. Damit wird ein wohnortnaher Ersatz für den überplanten Spielplatz an der Straße Am Wall sowie ein wohnungsnahes Angebot für das

neue Wohnquartier geschaffen.

Entlang des westlichen Randes des neuen Wohnquartiers befindet sich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet ein weiterer gliedernder Grünstreifen mit Fußweg. Weitere Fußwege verbinden die Wohnstiche mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen, so dass insgesamt vielfältige Wegeverflechtungen innerhalb des neuen Wohnquartiers und zu angrenzenden Bereichen angeboten werden.

Der vorhandene Baumbestand an der Ibbenbürener Straße wird mit Ausnahme der erforderlichen Anbindung der Haupteinfahrtsstraße an die Ibbenbürener Straße gesichert. Er wird gegenüber der neuen Wohnnutzung durch einen begleitenden Grünstreifen gepuffert. Dieser Grünstreifen setzt sich entlang der nordöstlichen Grenze des neuen Baugebietes fort und schafft damit einen räumlichen Abstand zur angrenzenden Baumallee sowie zur Teichanlage.



Abbildung: Städtebauliches Strukturkonzept / Bebauungsvorschlag, überarbeitet 03.2022

Im südöstlichen Bereich befindet sich angrenzend an das Fußballfeld eine extensive Grünfläche. Diese dient neben den Grünstreifen am nördlichen und östlichen Rand und der extensiven Grünfläche als zweite Ausgleichsfläche für das Wohnquartier.

Es ist ein gemischt genutztes Wohnquartier mit überwiegender Nutzung als Einfamilien- und Doppelhausnutzung vorgesehen. Im Bereich des Quartiersplatzes sind

Mehrfamilienhäuser realisierbar. Im westlichen Bauabschnitt sind Reihenhäuser und gemeinschaftliche Wohnformen geplant. Es ist eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

Insgesamt sind ca. 115 Baugrundstücke mit ca. 150 Wohneinheiten entwickelbar (ohne ehemaligen Reiterhofstandort).

Am östlichen Rand zur B 219-Ortsumgehung sowie zum südlichen Rand im Bereich des vorhandenen Fußballfeldes ist ein Lärm- und Sichtschutzwall vorgesehen (s. a. Lärmschutz).

Ein Großteil der Baugrundstücke (ca. 70%) ist hinsichtlich der Nutzung solarenergetischer Potenziale optimiert. Die Gebäudestellung ermöglicht eine optimale Ausnutzung durch Südwest- bis Südostorientierung der Baukörper für passive Solarnutzung sowie die Installation von Photovoltaik-Modulen und eine solarthermische Nutzung der Dachflächen. Die West-Ost-Ausrichtung der übrigen Gebäude lässt ebenfalls eine photovoltaische Nutzung der Dachflächen zu.

In der Grünfläche an der B 219 befinden sich Flächen für unterirdische Sondenfelder, die der Sicherung der geplanten Kalten Nahwärmeversorgung des Wohnquartiers dienen.

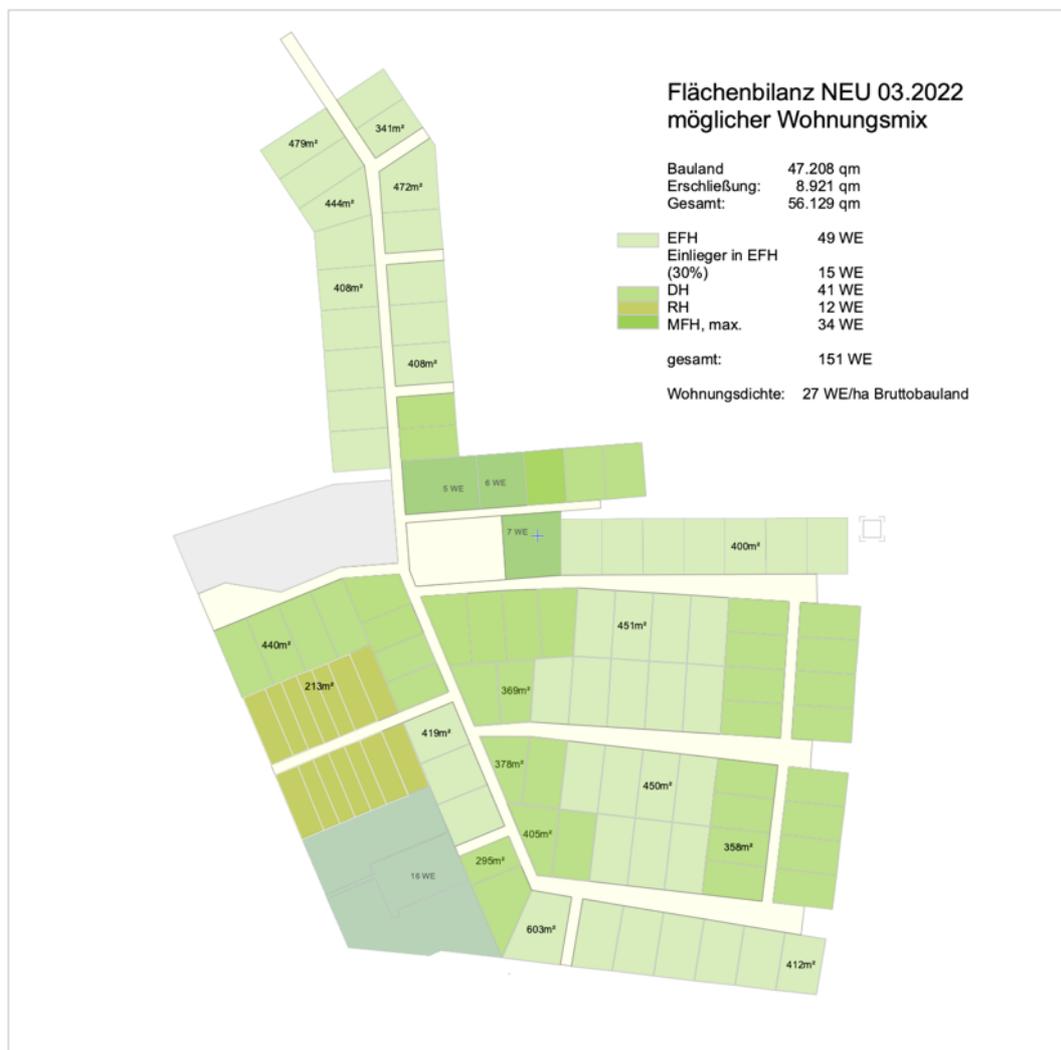


Abbildung: Möglicher Wohnungsmix, überarbeitet 03.2022

TEIL B BEBAUUNGSPLAN

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der Nutzung wird [im überwiegenden Teil des Plangebietes](#) als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit wird die beabsichtigte Zielsetzung der Gemeinde Saerbeck zur Schaffung eines neuen Wohnangebotes für nachfragende Bauwillige planungsrechtlich gesichert. Das Bauland umfasst eine Fläche von insgesamt 46.262 qm in mehreren Baugebieten (44,0% des Geltungsbereiches).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um die gemeindliche Zielsetzung einer wohngenutzten Flächenentwicklung an diesem Standort abzusichern und hervorzuheben. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen andere Standorte in genügender Zahl im Ortsgebiet erschlossen.

Ziel der Bebauungsplanung ist die Schaffung von Wohnungsangeboten vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken sowie die städtebauliche Arrondierung und Stärkung der vorhandenen Wohnbebauung an diesem Standort. Gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der zu erwartenden Folgewirkungen (Verkehrsaufkommen, Betriebstätigkeiten u.a.m.) mit dieser Zielsetzung nicht vereinbar.

Dies gilt gleichermaßen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die aufgrund ihrer erforderlichen Standortbedingungen (Straßenanbindung), Flächenansprüche, und städtebaulichen Auswirkungen (Glashäuser, Baukubaturen) im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Hierzu stehen im Gemeindegebiet wohngebietsverträgliche Standorte im Ortskern und in den angrenzenden Gewerbegebieten in ausreichendem Umfang und unter standortgerechten Erschließungsbedingungen zur Verfügung (Gewerbegebiete Schulkamp, Nord II).

[Neben der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden die vormals als Reiterhof genutzten Hofflächen als Dörfliches Wohngebiet \(MDW\) festgesetzt \(§ 5a BauGB\). Die Festsetzung erfolgt, um eine Mischung aus Wohnen und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zu ermöglichen. Insbesondere die bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude sollen weithin im Nebenerwerb genutzt werden können. Die Anlagen für den Reitsport sollen zugunsten ergänzender Wohngebäude zurückgebaut werden.](#)

[Da das Dörfliche Wohngebiet zukünftig in drei Himmelsrichtungen an Allgemeine Wohngebiete angrenzt, werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe \(Vollerwerb\) und nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen.](#)

[Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, um die Bauflächen im Dörflichen Wohngebiet für den gewünschten Nutzungsmix aus Wohnen und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorzuhalten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus den o.g. Gründen auch im Bereich des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes unzulässig.](#)

Textliche Festsetzung:

1. Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Die in § 5a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sind gem. § 1 (5) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
3. Die in § 5a (2) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximale Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer differenzierten Bebauungsstruktur in den Baugebieten WA 1, WA 1.1, WA 2 und MDW 1 mit 0,3 und in den Baugebieten WA 3 und WA 4 sowie der Fläche für den Kindergarten mit 0,4 und im Baugebiet MDW 2 mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden. Damit verbleiben 55% - 40% der Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-4, MDW 1) und 20% der Grundstücksflächen im dörflichen Wohngebiet MDW 2 in unversiegeltem Zustand. Diese Flächen sind gemäß BauO NW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die GRZ sichert eine ortstypische Bebauungsstruktur (Verhältnis von Gebäude zu Grundstücksfläche) und die Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie eine Minimierung der Versiegelung (Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Boden, Grundwasser, Klimaschutz).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 für Teilbereiche des Geltungsbereiches sichert die planerische Zielsetzung einer Mehrfamilienhausbebauung sowie verdichteten Bauungsformen (wie z.B. Reihenhäuser, gemeinschaftliches Wohnen). Die Festsetzung der GRZ von 0,4 erfolgt aus städtebaulichen Gründen für die Baufelder am Quartiersplatz sowie am südwestlichen Planungsgebiet (Gemeinschaftswohnen).

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Höhenentwicklung der Neubebauung und zur landschaftsgerechten Einbindung des neuen Standortes in Ortsrandlage werden Festsetzungen zu maximalen Höhenentwicklung der Gebäude getroffen. Die Höhenentwicklung ist aus der westlich angrenzenden Bestandsbebauung abgeleitet und sichert eine städtebaulich verträgliche Einfügung des neuen Wohnbaustandortes.

Für die Baugebiete WA 1 (Haupterschließungsstraße und Baugebietsmitte) sind aus städtebaulichen Gründen (Haupterschließungsstraßen) geneigte Dächer mit ortsüblicher Dachneigung und Trauf- und Firshöhen als Obergrenzen festgesetzt. In den übrigen Baugebieten sind neben geneigten Dächern auch andere Dachformen zulässig (Flachdächer). Hierfür erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher

Anlagen (Oberkante Attika bei Flachdächern: 7,5 m). Die Höhenbegrenzung orientiert sich an der benachbarten Bebauung.

Die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen wird auf eine Höchstgrenze über NHN festgesetzt. Bezogen auf das Geländenniveau mit einer Endausbauhöhe von ca. 46,0 m über NHN entspricht das für große Teile der Baugebiete einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m, für die Baugebiete MDW 1 und MDW 2 einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximalen Firsthöhe für alle Baugebiete von 10,5 m. Im Baugebiet WA 1.2 wird die Traufhöhe auf 4,5 m und die Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung des bestehenden Baugebietes zu sichern (ortsbildverträgliche Einbindung). Hier sind auch Flachdächer zulässig (Oberkante Attika: 7,5 m).

Dadurch ist eine zweigeschossige Bebauung realisierbar.

Textliche Festsetzungen:

4. In allen Baugebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf – Kita wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NHN festgesetzt.
5. In den Baugebieten WA 1 sind nur geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer zwischen 30 und 45 Grad Dachneigung zulässig. Die maximale Traufhöhe wird auf 52,0 m über NHN, die maximale Firsthöhe auf 56,5 m über NHN festgesetzt.
6. Im Baugebiet WA 1.1 sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig. Für geneigte Dächer sind Sattel- oder Walmdächer zwischen 30 und 45 Grad Dachneigung zulässig. Die maximale Traufhöhe wird auf 50,5 m über NHN, die maximale Firsthöhe auf 55,5 m über NHN festgesetzt. Für Flachdächer wird die Oberkante Attika auf maximal 53,5 m über NHN festgesetzt.
7. In den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig. Für geneigte Dächer sind Sattel- oder Walmdächer zwischen 30 und 45 Grad Dachneigung zulässig. Die maximale Traufhöhe wird auf 52,0 m über NHN, die maximale Firsthöhe auf 56,5 m über NHN festgesetzt. Für Flachdächer wird die Oberkante Attika auf maximal 53,5 m über NHN festgesetzt.
8. In den Baugebieten MDW 1 und MDW 2 sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig. Für geneigte Dächer sind Sattel- oder Walmdächer zwischen 20 und 40 Grad Dachneigung zulässig. Die maximale Traufhöhe wird auf 53,0 m über NHN, die maximale Firsthöhe auf 56,5 m über NHN festgesetzt. Für Flachdächer wird die Oberkante Attika auf maximal 53,5 m über NHN festgesetzt.

6.2 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bauweise sichert als ein Festsetzungsbaustein in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung der Wohngebäude die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsgebietes.

Entlang der Haupteinfahrt sowie im Kern des Planungsgebietes sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (Baugebiete WA 1) zulässig. Damit wird der gängigen Nachfrage auf dem Saerbecker Grundstückmarkt entsprochen. Für diese Baugebiete erfolgt eine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung der Wohngebäude. Diese sichert aus städtebaulichen Gründen eine ortstypische traufständige Bebauung entlang der Haupteinfahrtsstraße und dem Kern des neuen Wohngebietes.

In den Wohnstichen sind auch andere Haus- und Dachformen zulässig, um ein möglichst flexibles Wohnungsangebot zu ermöglichen.

Es werden vier Teilbereiche festgesetzt, die eine Mehrfamilienhausbebauung zulassen. Aus städtebaulichen Gründen sind diese Baugebiete am Quartiersplatz zulässig (WA 3). Ein weiteres Baugebiet befindet sich in südwestlicher Lage des Planungsbereiches (WA 4). Hier ist ein Baufenster für gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen. **Im WA 3 und im WA 4 sind je Wohngebäude maximal acht Wohnungen zulässig.** Zur Vermeidung von städtebaulich ortsuntypischer Verdichtungs-effekten sowie der städtebaulichen Folgen des erforderlichen Stellplatznachweises auf den Baugrundstücken wird in allen Baugebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt (s. 6.5).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als erweiterte Baukörperausweisungen festgesetzt und umgreifen die Wohngebäude. Damit wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gesichert und die Ziele der Klimakommune Saerbeck hinsichtlich der maximalen Ausnutzung der solarenergetischen Potenziale durch Festlegung der Stellung baulicher Anlagen unterstützt (Südorientierung, Vermeidung von Gebäudeverschattungen). Gleichzeitig sichern sie eine gestalterische Freiheit in der Anordnung der Wohngebäude auf dem Baugrundstück unter Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung (Straßenrandbebauung, Gebäudezugang von der öffentlichen Verkehrsfläche Zuordnung der privaten Grundstücksfreiflächen in den hinteren Grundstücksflächen).

Die Baukörperfestsetzungen haben eine Regeltiefe von 13,0 m für die Baugebiete WA 1 und WA 2. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sichern eine ausreichende Tiefe für die Errichtung der vorgesehenen Einfamilien- und Doppelhäuser. Die Bebauungstiefen in den beiden Baugebieten WA 3 (Mehrfamilienhausbereiche) sind mit bis zu 14,50 m etwas tiefer festgesetzt, um hier mögliche Mehrfamilienhauseinheiten zu sichern. Für den Bereich des geplanten gemeinschaftlichen Wohnens im WA 4 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als Bauteppich, um einen flexiblen Gestaltungsspielraum für diese besondere Wohnform (z.B. Wohnhof) zu sichern.

Die Hauptfirstrichtung wird aus städtebaulichen Gründen für die Haupterschließungsstraßen festgesetzt, um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu sichern. In den Stichstraßen sind auch andere Stellungen baulicher Anlagen sowie Dachformen und Bauweisen zulässig. Dies trägt in Verbindung mit den Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Baugrundstücke und Gebäudehöhen zu einem lebendigen städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers, einem vielfältigen Wohnungsangebot bei und lässt unter Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes verschiedene Hausformen zu (s. Übersicht).

Baugebiet	Überbaubarkeit (GRZ)	Bauweise (Ziel)	Dachform	Gebäudehöhen
WA 1	0,3	nur Einzel- und Doppelhäuser	geneigte Dächer 30-45 Grad, Firstrichtung Traufständigkeit	Traufhöhe: 6,0m Firsthöhe: 10,5m
WA 1.1	0,3	nur Einzel- und Doppelhäuser	geneigte Dächer 30-45 Grad	Traufhöhe: 4,5m Firsthöhe: 9,5m

			Flachdächer	Oberkante Attika (Flachdächer): 7,5 m
WA 2	0,3	offen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	geneigte Dächer 30-45 Grad Flachdächer	Traufhöhe: 6,0m Firsthöhe: 10,5m Oberkante Attika (Flachdächer): 7,5m
WA 3	0,4	offen Mehrfamilienhäuser	geneigte Dächer 30-45 Grad Flachdächer	Traufhöhe: 6,0 m Firsthöhe: 10,5m Oberkante Attika (Flachdächer): 7,5m
WA 4	0,4	offen Sonderwohnformen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser Hausgruppen	geneigte Dächer 30-45 Grad Flachdächer	Traufhöhe: 6,0m Firsthöhe: 10,5m Oberkante Attika (Flachdächer): 7,5m
MDW 1	0,3	nur Einzel- und Doppelhäuser	geneigte Dächer 20-40 Grad Flachdächer	Traufhöhe: 7,0m Firsthöhe: 10,5m Oberkante Attika (Flachdächer): 7,5m
MDW 2	0,6	offene Bauweise	geneigte Dächer 20-40 Grad Flachdächer	Traufhöhe: 7,0m Firsthöhe: 10,5m Oberkante Attika (Flachdächer): 7,5m

Übersicht: Baugebiete, Wohnungsmix, Dachformen, Gebäudehöhen

6.3 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN / CARPORTS

Nebenanlagen sind in den Baugebieten allgemein zulässig (z.B. Gartenhäuser, Pavillons, Sitzplätze, Schwimmbäder etc.).

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken zulässig. Damit kann der notwendige Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abgedeckt werden.

Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze sind durch den festgesetzten Mindestabstand von 5,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze (zum öffentlichen Straßenraum) zu errichten, so dass sie sich städtebaulich unterordnen und eine geregelte Zu- und Ausfahrt zu den Baugrundstücken erfolgen kann. Der zur Verkehrsfläche orientierte Vorbereich ist zusätzlich als Fläche für einen Stellplatz nutzbar. So kann der erforderliche Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde abgedeckt werden².

Textliche Festsetzungen:

9. Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
10. Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m von der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.

² Stellplatzsatzung der Gemeinde Saerbeck, 21.12.2020

6.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF - KINDERTAGESSTÄTTE

Am Quartiersplatz wird im Zentrum des neuen Wohnquartiers eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Damit wird die erforderliche Versorgung mit Kitaplätzen sichergestellt und eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet. Die Bebauung der Fläche mit dem Funktionsgebäude erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen (erweiterte Baukörperfestsetzung) mit städtebaulicher Orientierung zum Quartiersplatz. Die Höhenfestsetzungen entsprechen denen der benachbarten Wohnbebauung (zweigeschossig mit Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen als Höchstgrenzen). Aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen als Kindertagesstätte wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die Stichstraße (Verkehrsberuhigter Bereich) sowie durch die Fußwegevernetzungen im Wohngebiet und zum benachbarten Wohngebiet Lehmann-Flothmann. Die zentrale Lage im Wohnquartier sowie die zahlreichen Wegeanbindungen sichern eine Fuß- und Fahrradandienung der Einrichtung mit dem Ziel der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

6.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird abhängig von der Lage im Planungsgebiet begrenzt. Dadurch werden städtebaulich nicht erwünschte Verdichtungen vermieden und eine ortstypische Bebauungsstruktur gesichert. Ebenso wird der in der Folge resultierende Stellplatzflächenbedarf aus städtebaulichen Gründen beschränkt, um sicherzustellen, dass der erforderliche Nachweis auf den Baugrundstücken selbst erfolgt und nicht zu Lasten der öffentlichen Verkehrsflächen geht. Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist aufgrund der höheren Grundstücksausnutzung nur eine Wohneinheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zulässig. Für Einzelhäuser sind aufgrund größerer Grundstücksgrößen höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Im WA 3 und im WA 4 sind unter Berücksichtigung der beabsichtigten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern maximal acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Textliche Festsetzungen:

11. In allen Baugebieten sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig.
12. In allen Baugebieten ist in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte sowie in Reihenhäusern nur eine Wohnung zulässig.
13. Abweichend von den Festsetzungen Nr. 11 und 12 sind im WA 3 und im WA 4 je Wohngebäude maximal acht Wohnungen zulässig.

6.6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die Straßen im Planungsgebiet werden **überwiegend als öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** – Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Haupteerschließung erschließt das gesamte Planungsgebiet **und wird als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt**. Der Straßenquerschnitt beträgt 7,0 m. Die Geschwindigkeit ist hier analog zu allen anderen Wohngebieten in Saerbeck auf 30 km/ h beschränkt. Die Stichstraßen werden als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich** mit einem Gesamtquerschnitt von 5,50 m festgesetzt. Hier ist zur Sicherung der Wohnfunktion Schrittgeschwindigkeit zulässig. Damit wird die Aufenthalts- und Wohnqualität der Stichstraßen gesichert.

Die Haupteinschließung erfolgt durch zwei Anbindungspunkte an die Ibbenbürener Straße. Aus Gründen der Verkehrssicherheit besteht in der Verlängerung der Straße Kreuzkamp des benachbarten Wohngebietes Lehmann-Flothmann eine weitere verkehrliche Anbindungsmöglichkeit für Not- und Rettungsfälle an das Saerbecker Ortsnetz (Bypass-Lösung - Poller).

Die beiden Anbindungspunkte des Planungsgebiets an die Ibbenbürener Straße (Zufahrt Grundstück Alter Reiterhof und neue Erschließungsstraße des Wohngebietes) machen die Einrichtung von Linksabbiegerspuren auf der Ibbenbürener Straße (ortseinwärts) erforderlich. Aus diesem Grund wird der Straßenquerschnitt der Ibbenbürener Straße nach Süden um die erforderlichen Abbiegeflächen erweitert. Diese Flächen werden im betreffenden Teillabschnitt der Ibbenbürener Straße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (Stellplätze, Gehwege, Begegnungsflächen, Grün-/Bauminseln).

Der Quartiersplatz im Zentrum des Wohnquartiers wird als [Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung](#) – Quartiersplatz festgesetzt, um die Funktion als soziales und räumliches Zentrum des neuen Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

Die internen Fußwege sowie der Fuß- und Radweg zum benachbarten Wohngebiet werden als wichtiger Bestandteil der Quartierserschließung ebenfalls planungsrechtlich als [Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg bzw. Fußweg](#) gesichert.

6.7 FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZUR ERZEUGUNG VON WÄRME UND KÄLTE AUS ERNEURBAREN ENERGIEN

Zur Sicherung einer klimafreundlichen Energieversorgung ist die Errichtung eines Kalten Nahwärmenetzes im Wohnquartier geplant. Grundlage der Energiegewinnung ist die Geothermie mit Sondenfeldern. Die „Wärme“ wird in Sondenfeldern aus dem Erdreich gewonnen und über ein in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen installiertes Leitungsnetz an die jeweiligen Baugrundstücke angebunden. Mit den niedrigen Vorlauftemperaturen wird eine energieeffiziente und kostengünstige Wärmeversorgung der Baugrundstücke sichergestellt. Dies kann in den warmen Sommermonaten gleichzeitig eine Gebäudekühlung sicherstellen. Es wird ausschließlich Betriebsstrom zum Betrieb der Pumpen und Wärmetauscher benötigt. Eine Nutzung mit Grünstrom macht dieses System CO₂-neutral. Zur Gewinnung der Energie sind Flächen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien mit der Zweckbestimmung „Anlagen zu dezentraler Energieerzeugung: Sondenfeld Kalte Nahwärmeversorgung (unterirdisch)“ festgesetzt. Diese Sondenfelder befinden sich im Bereich der östlich gelegenen öffentlichen Grünfläche. Damit werden die erforderlichen Flächen für eine Kalte Nahwärmeversorgung des Quartiers gesichert. Durch die unterirdische Anlage bleibt die oberirdischen Funktionen als öffentliche Grünfläche gesichert.

6.8 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, SPIELPLATZ

Die Grünflächen am östlichen Quartiersrand werden als öffentliche Flächen [mit den Zweckbestimmungen „naturnahe Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“](#) planungsrechtlich gesichert. Sie dienen als räumlicher Puffer und gestalterischer Randbereich des neuen Wohnquartiers. Hier verlaufen wichtige interne und übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen (s. städtebauliches Konzept). Diese Flächen sind extensiv

nutzbar, hier befinden sich zudem unterirdische Sondenfelder für die Wärmeversorgung des Quartiers sowie im südlichen Bereich ein Spielplatz für das Wohngebiet. Der Verlauf der Wegeführung sowie die genaue Gestaltung des Spielplatzes sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Aus Gründen der Lärmvorsorge sowie zur optischen Abschirmung des Baugebietes gegenüber der Ortsumgehungsstraße (B 219) wird zudem am östlichen Rand des Plangebietes im Bereich einer öffentlichen Grünfläche ein Lärmschutzwall bzw. in Teilen eine Lärmschutzwand errichtet. Der hierfür erforderliche Bereich wird als „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt.

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der zukünftigen Baugrundstücke sind als Grünflächen auszubilden.

30 % - 40% der Grundstücksflächen (GRZ 0,3 und 0,4) können mit den baulichen Hauptanlagen (Wohngebäude) überbaut werden, wobei eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl i. H. v. 50 % durch Stellplätze, Garagen und weitere Nebenanlagen (inklusive befestigte Wege) planungsrechtlich zulässig ist. Im überwiegenden Teil der Baugebiete (GRZ 0,3) verbleibt der Großteil der Planungsgrundstücke jedoch als Grün- und Freiflächen unbebaut (55%), was insbesondere in Ortsrandlage einen landschaftsbildgerechten Übergang von der bebauten Ortslage in die angrenzende freie Landschaft sichert.

6.9 WALD

Der straßenbegleitende überwiegend mit Bäumen bestandene Grünstreifen an der lbbenbürener Straße wird als Wald – Wallhecke festgesetzt und gesichert. Der Grünstreifen ist Teil des Ortsbildes der Gemeinde und definiert den nördlichen Ortsausgang in typischer Weise. Der Grünstreifen wird mit Ausnahme der erforderlichen Straßenanbindung des Planungsgebietes gesichert.

6.10 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwei Maßnahmenflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt. Planungsziel ist, den erforderlichen Ausgleich weitgehend innerhalb des Planungsgebietes abzudecken und den externen Ausgleichsbedarf zu minimieren.

Die Maßnahmenfläche M 1 betrifft die festgesetzte Öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des Planungsgebietes (s. Kap. 6.8). Hier ist eine extensive Grünfläche mit Obstbäumen anzulegen. Durch Ansaat einer artenreichen Gründlandmischung soll nicht zuletzt ein Beitrag zum Insekten- und Bienenschutz geleistet werden. Eine Querung der Grünfläche durch Fußwege ist zulässig, wenn diese maximal 5 % der Fläche für Maßnahmen M1 umfassen und diese aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke) hergestellt werden.

Die Maßnahmenfläche M2 grenzt an die öffentliche Grünfläche / Maßnahmenfläche M1 unmittelbar südlich an. Diese Fläche besitzt bereits eine hohe Wertigkeit für Biotop- und Artenschutz. Der naturnahe Charakter der Fläche soll durch entsprechende Festsetzung aufgewertet werden. Dabei soll die vorhandene Struktur aus (gewässerbegleitendem) Erlenmischwald und Freifläche (Fettgrünlandbrache) erhalten, gesichert und gestärkt werden. Die Hinweise zur Pflege des vorhandenen

Gewässers und Baumbestandes in Kap. 18.2.1 der Begründung sind zu berücksichtigen.

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 Gebäudeflucht 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.

Textliche Festsetzungen:

14. In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen M1 ist eine extensive Grünfläche mit Obstbäumen anzulegen (Streuobstwiese) und dauerhaft zu erhalten. Je 150 qm ist ein Obstbaum zu pflanzen. Es sind heimische standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste (s. Hinweise) zu verwenden, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist eine artenreiche Grünlandmischung (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni mit Abtrag, keine Düngung und Pflanzenschutzmittel). **Untergeordnete Wegeflächen sind auf maximal 5 % der Fläche für Maßnahmen M1 zulässig, sofern diese aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke) hergestellt werden.**
15. Die Fläche für Maßnahmen M2 ist naturnah zu unterhalten. Dazu gehört der Erhalt und die Pflege des Baumbestandes, des Gewässers und der Offenlandfläche. Auf der Fettgrünlandbrache ist eine artenreiche Grünlandmischung (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni mit Abtrag). Hier sind mindestens 18 Obstbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
16. **Auf den unbebauten Flächen ist eine flächige Versiegelung bzw. Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial grundsätzlich unzulässig. 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 Gebäudeflucht 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.

6.11 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Die Festsetzungen über Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind als Ergebnis der Schallimmissionsprognose für das Planungsgebiet in den Bebauungsplan übernommen³. Dadurch wird sichergestellt, dass die erforderlichen Orientierungswerte

³ Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Alter Reiterhof“ der Gemeinde Saerbeck, Gronau September 2023

der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das Planungsgebiet eingehalten werden.

Für Aufenthalts- und Büroräume in den zeichnerisch festgesetzten Schallschutzbereichen A, B und C werden in Abhängigkeit der prognostizierten Lärmbelastungen für das Planungsgebiet entsprechende Bau-Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Wohngebäude (Wände, Dächer, Fenster, Lüftungen etc.) gemäß DIN 4109-1 festgesetzt. Diese werden nach Aufenthaltsräumen und Büroräumen differenziert getroffen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Aufgrund der besonderen Anforderungen an das Ruhebedürfnis der Menschen in der Nacht werden für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten festgesetzt. Dies betrifft alle Baugebiete. Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenfassaden muss auch unter Berücksichtigung der Schalldämmung der Lüftungseinrichtung gewährleistet sein. Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

Da durch geeignete Grundrissanordnung sowie bauliche Gestaltung ebenfalls Schallschutzeffekte erzielbar sind, diese jedoch erst im Rahmen der Objektplanung konkret erfolgen und aufgrund der Angebotsplanung nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes festsetzbar sind, werden Ausnahmen zugelassen. Die Ausnahmen setzen voraus, dass sie die gleichen Lärmschutzeffekte für die Wohnnutzung der Aufenthalts- und Schlafräume erzielen wie die festgesetzten Schalldämmmaße und Lüftungseinrichtungen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist rechnerisch nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch diese Maßnahmen eingehalten werden.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes in Bezug auf die angrenzenden Sportstätten wird im Süden des Plangebietes die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Länge von rund 110 m und einer Höhe der Wallkrone von 48,8 m über NHN erforderlich, was aufgrund des vorhandenen Geländes relativen Höhen von etwa 3,5 m (von Süden) bzw. 3 m (von Norden) entspricht. Da zwischen der geplanten Bebauung und den Sportflächen keine ausreichenden Flächen für einen rd. 3 m hohen Wall verfügbar sind, ist alternativ eine Wand oder eine Wall-Wand-Kombination vorzusehen.

Aus Gründen der Lärmvorsorge sowie zur optischen Abschirmung des Baugebietes gegenüber der Ortsumgehungsstraße (B 219) wird am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche ein Lärmschutzwall errichtet. Er hat eine Höhe von 3,0 m über dem Niveau der B 219 und sichert die Wohnqualität im Planungsgebiet (hier: insbesondere die angrenzenden Grundstücksfreiflächen sowie die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz).

Durch diese Festsetzungen wird gesichert, dass die Wohnruhe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschützt wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Textliche Festsetzungen:

17. Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der

berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Schallschutzbereich A (Lärmpegelbereich II):

Aufenthaltsräume erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB
Büroräume erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Schallschutzbereich B (Lärmpegelbereich III):

Aufenthaltsräume erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB
Büroräume erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Schallschutzbereich C (Lärmpegelbereich IV):

Aufenthaltsräume erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB
Büroräume erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach DIN 4109-1 zu erfolgen.

18. In allen Baugebieten sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
19. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis zulässig.
20. Im Schallschutzbereich D ist parallel zum Spielfeld der südlich angrenzenden Sportanlage ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand oder eine Kombination mit einer Höhe von 48,8 m über NHN zu errichten.
21. Im Schallschutzbereich E.1 ist parallel zur B 219 ein 3,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Bezugspunkt der Wallhöhe ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der B 219 gem. Planeintrag.
Im Schallschutzbereich E.2 ist parallel zur B 219 eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Bezugspunkt der Wandhöhe ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der B 219 gem. Planeintrag.

6.12 NIEDERSCHLAGSWASSER

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 erbracht⁴. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll in den öffentlichen Grünflächen versickert werden. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Ausweislich des vorliegenden Gutachtens besitzt der Boden hierfür eine ausreichende Versickerungsfähigkeit.

Textliche Festsetzungen:

22. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern

⁴ Orientierende Baugrunduntersuchung. Projekt 4194-2020. Erschließung der Neubaugebiete Ottmann und Eschgarten IV, M&O Büro für Geowissenschaften, Spelle, 10.07.2020

6.13 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden differenzierte Regelungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Es werden ortstypische Elemente entwickelt, die einen gestalterischen Mindeststandard für die Ausbildung der einzelnen Gebäude definieren und eine ortsbildgerechte Einbindung der neuen Bebauung sichern.

Das betrifft die Festsetzung geneigter Dächer an der Haupteerschließungsstraße (s.o.). Dadurch wird in Verbindung mit der festgesetzten Geschosßzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen ein einheitliches, ortstypisches äußeres Erscheinungsbild der neuen Bebauung hinsichtlich der Baukubaturen und Gebäudeformen gesichert. In Verbindung mit der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen werden die Potentiale solarenergetischer Anlagen auf den Dächern optimal ausgenutzt.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind in Doppelhäusern die Haushälften in selber Dachneigung und Farbgebung der Dachdeckung auszubilden, um zumindest doppelhausbezogen ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Gebäudekubatur und äußeren Gesamterscheinung zu sichern. Dies betrifft auch die Festsetzung einheitlicher Fassadenmaterialien und deren Farbgebung.

Die Sicherung einer möglichst einheitlichen äußeren Gestalt der Neubebauung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt durch die Festsetzung von zwei Fassadenmaterialien, die in den Saerbecker Wohnbaugebieten das städtebauliche Gesamterscheinungsbild der Neubebauung wesentlich prägen. Zulässig sind ortstypische Klinkerfassaden und Putzfassaden (insbesondere aufgrund energetischer Anforderungen) sowie Mischformen. Damit wird ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsrahmen hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes der Neubebauung gewährleistet. Dazu gehört auch, dass untergeordnete Bauteile in anderen Materialien als die Hauptfassaden ausgebildet werden können. Ebenso werden Festsetzungen zum Ausschluss untypischer und ortsbildbeeinträchtigender Materialien getroffen (glänzende und polierte Materialien für Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen).

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Einfriedung der Baugrundstücke getroffen. Dies betrifft Festsetzungen zu deren Höhe und Materialwahl. Damit wird insbesondere für die den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordneten Einfriedigungen ein einheitlicher gestalterischer Rahmen gesichert und eine entsprechende Gestaltqualität des öffentlichen Raumes gewahrt.

Textliche Festsetzungen:

23. In allen Baugebieten sind die Außenwandflächen der Gebäude in Verblend- oder Sichtmauerwerk oder als verputzte Fassaden auszuführen. Mischformen sind zulässig.
24. Für untergeordnete Teilflächen der Außenwandflächen der Gebäude wie Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer, Wintergärten und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.
25. In allen Baugebieten sind glänzende und polierte Materialien für Fassadengestaltung und Dacheindeckung nicht zulässig.
26. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung und einheitlicher Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen.
27. Die Fassadenflächen und Dachflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit einheitlichen Materialien und Farbtönungen auszuführen.
28. In allen Baugebieten sind Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten zu den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als Hecken, Trockenmauern oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungseitigen Straßenbegrenzungslinie und der

Gebäudeflucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudeflucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken sind zur seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.

6.14 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Im Bereich des Verlaufs der Ibbenbürener Straße (B 475) werden gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone (20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn) und eine Anbaubeschränkungszone (40 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn) planzeichnerisch dargestellt. Die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes sind bei der Umsetzung der Planung (Baugenehmigung) zu berücksichtigen.

6.15 HINWEISE

Die folgenden Hinweise geben Aufschluss über zu berücksichtigende Aspekte bei der Umsetzung und Durchführung des Bebauungsplanes. Sie entfalten keinen Rechtscharakter, sind jedoch als fachplanerische Hinweise in Ergänzung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

PFLANZLISTE

Für die Anpflanzung der extensiven Grünfläche sowie von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß folgender Auswahlliste zu verwenden.

Obstbäume

Apfel	Birne	Pflaume
Schöner aus Boskop	Alexander Lucas	Deutsche Hauszwetschge
Rote Sternrenette	Westf. Speckbirne	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Reneklode
Jakob Lebel	Clapps Liebling	
Graue Herbstrenette	Gellerts Butterbirne	
Schafsnase	Neue Poiteau	
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	
Bohnapfel	Westf. Glockenbirne	

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm als Halb- oder Hochstamm; Mindestpflanzabstand 10,0 m; angemessene Pflege in den Folgejahren nach der Pflanzung (wässern, düngen, schneiden)

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche

Mindestpflanzqualität: Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, Hochstamm, 3 x v., mit Ballen

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa spec.	Wildrosen
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Syringa vulgaris	Flieder

Mindestpflanzqualität: 100-150 cm Höhe, 2 x verpflanzt; die Pflanzabstände dürfen bei Sträuchern 1,5 m nicht überschreiten.

Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus spec.	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Ribes spec.	Zier-Johannisbeere
Rosa canina	Gemeine Heckenrose

Mindestpflanzqualität: 100-150 cm Höhe, 2 x verpflanzt; die Pflanzabstände dürfen bei Sträuchern 1,5 m und bei Hecken 1,0 m nicht überschreiten.

LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Aufgrund der Ortsrandlage des Bebauungsplanes ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen im näheren Umfeld zu rechnen.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Saerbeck, Ferrières-Str. 11, 48369 Saerbeck, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist eine Baufeldräumung, einschließlich der Entfernung von Gehölzen, in Anlehnung an § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01.10 bis zum 28./ 29. 02. des Folgejahres zulässig.

Bei Abbruch- und Umbauarbeiten ist auf der Ebene der Baugenehmigung / des Anzeigeverfahrens der Landesbauordnung NRW fachgutachterlich nachzuweisen, dass von dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG ausgehen. Vor Abbruch- bzw. Umbauarbeiten ist daher ganzjährig eine fachgutachterliche Untersuchung zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchzuführen.

ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

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 Gemeinde Saerbeck zu verständigen.

Teil C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7 BELANGE DES ARTENSCHUTZES – ARTENSCHUTZPRÜFUNG ASP II

Um mögliche Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 45 einzuschätzen und zu bewerten, wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe II erarbeitet⁵. Dazu wurden aktuelle Erfassungen auch im Umfeld durchgeführt. Im Ergebnis sind folgende Punkte festzuhalten:

Besetzte Horste von Greifvögeln konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. In dem alten Baumbestand am Reiterhof befinden sich Höhlenstrukturen. Die vorhandene Hofstelle und der Baumbestand werden von der Planung aber nicht tangiert und bleiben erhalten.

Im Plangebiet konnten 2020 insgesamt 12 Brutvogelarten festgestellt werden, zwei weitere Arten traten als Nahrungsgäste auf; diese Arten brüteten wahrscheinlich im Umfeld. Mit der Rauchschwalbe brütete eine gefährdete Art der Roten Liste im Plangebiet; die Bachstelze steht auf der Vorwarnliste. Im Umfeld wurden 16 weitere Brutvogelarten festgestellt, darunter sind mit dem Star, Feldsperling und Bluthänfling drei Arten der Roten-Liste, sowie zwei Arten der Vorwarnliste. Drei Arten wurden als Nahrungsgäste beobachtet.

Abgesehen von der Hofstelle (und dem dortigen alten Baumbestand) sind im Plangebiet keine (potentiellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse vorhanden. Im Umfeld könnten aber zehn Fledermausarten vorkommen. Möglicherweise suchen einige Fledermäuse, die ihre Quartiere in der Umgebung haben das Plangebiet zur Nahrungssuche auf oder überfliegen es. Das Plangebiet ist aber mit hoher Wahrscheinlichkeit kein essentielles Nahrungshabitat für diese Arten. Zudem entstehen auf einer neuen Obstwiese sowie einer Ausgleichsfläche neue Jagdhabitate.

Gewässer, die von Amphibien als Laichhabitat und zur Reproduktion genutzt werden können, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für Amphibien (und deren Landlebensräume) zur Folge haben könnte. Maßnahmen zum Schutz wandernder Amphibien werden genannt.

Die Vorkommen der planungsrelevanten Arten und Rote Liste Arten (incl. Arten der Vorwarnliste) werden näher analysiert. Durch die Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (also insbesondere in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) lässt sich ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG für Brutvögel vermeiden.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt.

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 Vermeidungsmaßnahmen zu formulieren. Es werden weitere Empfehlungen zur Förderung der Artenvielfalt formuliert.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung zu beachten.

⁵ BIOCONSULT, Artenschutzprüfung Stufe II zum B-Plan Alter Reiterhof, Gemeinde Saerbeck, Belm November 2020, aktualisiert Januar 2022

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet⁶. Dabei wurden die Lärmimmissionen von benachbarten Bundesstraßen B 219 und B 475, von einem benachbarten Gewerbebetrieb und der südlich angrenzenden Sportanlage betrachtet.

Verkehrslärm:

Im Ergebnis der Verkehrslärberechnungen ergeben sich innerhalb des Planungsgebietes bei freier Schallausbreitung lageabhängig Mittelungspegel von 53 bis 64 dB(A) im Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) und von 46 bis 56 dB(A) im Nachtzeitraum (22-6 Uhr). Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden in Teilen des Planungsgebietes eingehalten, mit geringerer Entfernung zu den Verkehrswegen auch überschritten.

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.

Zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen insbesondere im Südosten des Plangebietes ist entlang der östlich verlaufenden Bundesstraße die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Länge von ca. 200 m und einer Höhe von 3 m über Oberkante der B 219 vorgesehen. Die hierdurch zu erwartende Pegelminderung beträgt lage- und geschossabhängig bis zu 4 dB(A), obgleich die Pegelspannbreiten insgesamt aufgrund der im Norden des Plangebietes gegebenen Situation nahezu unverändert bleiben (tagsüber 52 bis 64 dB(A), nachts 45 bis 56 dB(A)). Aufgrund der verbleibenden Verkehrslärmimmissionen sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Im Bereich der von den Verkehrsgeräuschen am stärksten betroffenen Grundstücke im Norden und Osten des Plangebietes im Nahbereich der Bundesstraßen ergeben sich in den straßenzugewandten ebenerdigen Außenwohnbereichen - also dort, wo mutmaßlich Außenwohnbereiche wie Terrassen errichtet würden - tagsüber verkehrsbedingte Beurteilungspegel von bis zu ca. 60 dB(A) unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wird empfohlen, Außenwohnbereiche an der von den Bundesstraßen (teil-)abgewandten Gebäudeseite zu planen bzw. durch geeignete Maßnahmen an den Außenwohnbereichen selbst (z. B. Loggien mit verglasten Schiebeelementen) eine bessere Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

Insgesamt ergibt sich durch den aktiven Lärmschutz keine ausreichende Pegelminderung, um die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete vollständig einzuhalten, sodass passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt werden.

⁶ Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Alter Reiterhof“ der Gemeinde Saerbeck, Gronau September 2023

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 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

Die Lärmschutzmaßnahmen sind zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Sportlärm:

Die Ermittlung der von der südlich an das Planungsgebiet angrenzende Sportanlage (Fußballfeld) ausgehenden Lärmimmissionen wurde auf Grundlage der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) ermittelt. Hierfür gelten Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiet von tagsüber (6 – 22 Uhr) 50 dB(A) (innerhalb der Ruhezeiten am Morgen) und 55 dB(A) (innerhalb der Ruhezeiten, außer am Morgen sowie im Übrigen) sowie 40 dB(A) nachts (22 – 6 Uhr).

Im Ergebnis der Berechnungen werden die innerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV festgesetzten Immissionsrichtwerte an Werktagen eingehalten. Beim sonn- und feiertäglichen Spielbetrieb zwischen 13 und 15 Uhr wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im Süden des Planungsgebietes überschritten.

Zur Einhaltung des o. g. Immissionsrichtwertes im Süden des Plangebietes wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einer Länge von rund 110 m und einer Höhe der Wallkrone von 48,8 m über NHN erforderlich, was aufgrund des vorhandenen Geländes relativen Höhen von etwa 3,5 m (von Süden) bzw. 3 m (von Norden) entspricht. Da zwischen der geplanten Bebauung und den Sportflächen keine ausreichenden Flächen für einen rd. 3 m hohen Wall verfügbar sind, ist alternativ eine Wand oder eine Wall-Wand-Kombination vorzusehen.

Außerhalb der Ruhezeiten ist kein Immissionskonflikt zu erwarten. Überschreitungen des für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionsrichtwertes von 85 dB(A) (Richtwert von 55 dB(A) zzgl. 30 dB) sind im Bereich der geplanten Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

Mit Festsetzung der entsprechenden Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Gewerbelärm:

Zur Klärung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen der vorhandenen Gewerbenutzung an der Ibbenbürener und der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde auch diesbezüglich eine schallschutztechnische Prüfung vorgenommen.

Im Rahmen eines Ortstermins wurden die relevanten Geräuschquellen aufgenommen und die Betriebsabläufe abgestimmt. Auf dieser Basis wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt.

Die auf dieser Basis durchgeführten schalltechnischen Berechnungen haben

ergeben, dass der in allgemeinen Wohngebieten (WA) geltende Immissionsricht- bzw. Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) an der von den anlagenbezogenen Geräuschen am stärksten betroffenen Baugrenze um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird. Aufgrund der vorgenannten Richtwertunterschreitung besteht für den Gewerbebetrieb zudem noch ein Entwicklungspotential.

Nachts gehen von dem Betrieb keine Geräusche aus (22:00 – 6:00 Uhr). Überschreitungen aufgrund kurzfristiger Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.

GERUCHSIMMISSIONSSCHUTZ

Grundlage der Bewertung der Geruchsbelastungen waren flächendeckende Geruchsausbreitungsberechnungen von 11 benachbarten Hofstellen nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft 2021⁷. Ermittelt wurden die Geruchsbelastungen von Tierhaltungsbetrieben und sonstiger Emissionsquellen. In die Bewertung eingeflossen sind meteorologische Daten (z.B. Windrichtungsverteilung), vorhandene Bebauung, Bodenrauigkeiten und Geländeunebenheiten. Die Darstellung der Berechnungsergebnisse erfolgt in Form von Flächenkennwerten.

Für das neue Wohnquartier liegt der zulässige Immissionswert (relative Häufigkeit von Geruchsstunden/Jahr) bei 0,10.

Im Ergebnis ist im Plangebiet mit belästigungsrelevanten Kenngrößen von 0,09 bis 0,15 zu rechnen. Die ermittelten Geruchsbelastungen sind am höchsten an der Ibbenbürenr Straße sowie im östlichen Teil des Planungsgebietes.

Der gemäß TA Luft geltende Immissionswert wird stellenweise eingehalten, lageabhängig auch knapp überschritten. Im Bereich der zukünftigen Bauflächen liegt die Geruchsstundenhäufigkeit vereinzelt bei bis zu 0,13 / 0,14.

Zur Abwägung, inwiefern eine Überschreitung des Immissionswertes akzeptiert werden kann, ist grundsätzlich immer eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Immissionswerten nach Anhang 7 der Neufassung der TA Luft, die aus der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) übernommen wurden, nicht um Grenz-, sondern um Orientierungswerte handelt, die im Rahmen der Abwägung in begründeten Einzelfällen - etwa im Übergangsbereich zum Außenbereich (hier der Fall) oder bei einer Planung in der Nähe emittierender Betriebe (hier der Fall) - überschritten werden können. Je weiter die Werte jedoch überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Für den Fall, dass ein Wohngebiet direkt an den Außenbereich angrenzt, sollte der festgelegte Zwischenwert den Immissionswert für Dorfgebiete von 15 % (bzw. 0,15) nicht überschreiten. Dies ist vorliegend auch nicht zu befürchten.

Der Übergangsbereich zum Außenbereich ist dabei im Hinblick auf die lagebedingte Geruchssituation als eine Zone von einiger Tiefe zu begreifen, in der sich die mit der landwirtschaftlichen Nutzung des benachbarten Außenbereichs regelmäßig verbundenen Geruchsimmissionen - wie hier im Plangebiet - üblicherweise verstärkt und gehäuft ausbreiten. Ungesunde Wohnverhältnisse, die dem entgegenstünden, sind selbst bei einem Immissionswert von 0,15, der für Dorfgebiete gilt (in denen auch gewohnt wird) und somit zumutbar ist, nicht gegeben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach einer Bebauung den Übergang zum

⁷ Wenker & Gesing, Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Alter Reiterhof“ der Gemeinde Saerbeck, Gronau September 2023

Außenbereich markieren wird und dass in einer solche Zone denjenigen, die dort zukünftig wohnen würden, bewusst sein muss, dass dort stellenweise häufiger als in 10 % der Jahresstunden Gerüche wahrzunehmen sind, die bei der landwirtschaftlichen Nutzung des Außenbereiches üblicherweise auftreten (Ortsüblichkeit). Um die künftigen Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet über die Vorbelastung zu unterrichten, wurde ein ergänzender Hinweis in den Plan aufgenommen.

Erweiterungsabsichten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe, die z. B. durch eine konkrete Bauvoranfrage untermauert wurden, sind nicht bekannt. Unabhängig davon ist eine weitergehende Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der bestehenden Immissionssituation, wonach der für Wohngebiete geltende Immissionswert von 0,10 bereits an der vorhandenen Bebauung nur knapp eingehalten bzw. teilweise überschritten wird, überwiegend nicht zu erwarten. Hinsichtlich der südöstlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle könnten sich aufgrund der Ausdehnung des Plangebietes in Richtung Südosten ggf. zusätzliche Einschränkungen ergeben. Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, sie haben in der Abwägung gegenüber anderen Belangen aber nicht per se ein größeres Gewicht. Im vorliegenden Fall wird in Abwägung mit den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung der Bauleitplanung ein höheres Gewicht eingeräumt als möglichen Erweiterungsoptionen des o.g. Betriebs, die mit einer wesentlichen Erhöhung der Geruchsbelastung einhergehen würden. Der für Wohngebiete im Übergangsbereich zum Außenbereich als Höchstwert anzusehende Wert von 15 % wird im Bereich der geplanten Wohnbauflächen im Südosten des Plangebietes noch um ein gewisses Maß unterschritten, sodass hier noch ein gewisses Entwicklungspotential besteht. Maßnahmen, die nicht mit einer Verschärfung der Immissionssituation einher gehen, sind weiterhin möglich.

Im Plangebiet wird ein Teil der Bauflächen zukünftig als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen, dass auch der Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dient. 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. Konflikte zwischen den geplanten Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

9 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind die allgemeinen Ziele nach § 1 (5) BauGB zu sichern. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind wichtige Planungsbelange.

Folgende Aspekte werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt:

Die festgesetzte Orientierung der Gebäude – vorwiegend in südliche Richtung – schafft optimale Voraussetzungen für die Errichtung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen. Darüber hinaus eignen sich jedoch auch die in einer Ost-West-Ausrichtung befindlichen Baugrundstücke für eine solarenergetische Nutzung.

Aufgrund der energetischen Vorgaben für Neubauten (GEG 2020) sind entsprechende Vorgaben für eine energieeffiziente und klimafreundliche Bebauung umzusetzen. Dies betrifft den max. Gesamtenergiebedarf (Primärenergiebedarf) des

Gebäudes, Anforderungen an die Dämmung der Gebäudehülle und die Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch erneuerbare Energien.

Zur Sicherstellung einer klimafreundlichen Wärme- und Kälteversorgung des Baugebietes ist der Bau eines kalten Nahwärmenetzes geplant. Grundlage der Energiegewinnung ist die Geothermie. Die „Wärme“ wird in 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. Es wird ausschließlich Betriebsstrom zum Betrieb der Pumpen und Wärmetauscher benötigt. Eine Nutzung mit Grünstrom macht dieses System CO₂-neutral. Zur Gewinnung der Energie sind Sondenfelder erforderlich. Diese Sondenfelder sind im Bereich der östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen, unterirdisch vorgesehen. Die Sondenfelder sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des (globalen) Klimaschutzes (z. B. Wälder, bedeutende Gehölzstrukturen) übernehmen. Etwaige negative Auswirkungen durch die zukünftigen Versiegelungen können im Rahmen des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs – welcher i.d.R. mit Extensivierungsmaßnahmen verbunden ist, die wiederum auch positive klimatische Auswirkungen aufweisen – abgemildert werden.

Insgesamt sind mit dem geplanten Vorhaben zwar grundsätzlich negative Auswirkungen i. S. des Klimaschutzes verbunden (Verkehrsbewegungen, Flächenversiegelung, Energieverluste der Gebäude etc.) aufgrund der Einhaltung der (fach)gesetzlichen Vorgaben werden jedoch weder Folgen des globalen Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Letzteres ist auch vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen für eine möglichst klimafreundliche Ausgestaltung des Planvorhabens (s. o.) anzunehmen. Spezielle Anforderungen bzw. Anpassungen der Planung an den Klimawandel sind auf der vorliegenden Planungsebene darüber hinaus nicht ersichtlich.

10 BELANGE DES BODENSCHUTZES / INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

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 Fläche (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 regional-planerisch als Siedlungsbereich vorgesehen und zudem verfügbar ist, liegt in Saerbeck zudem derzeit nicht vor (vgl. Kap. 3 „Alternativenprüfung“). Auch bestehen keine Altstandorte, die für eine entsprechende Nachnutzung geeignet wären. Die

vorliegende Fläche wird als Reiterhof genutzt. Dieser wird jedoch – in Abstimmung mit den Eigentümern – zukünftig aufgeben und an einen neuen Standort im Gemeindegebiet verlagert. Vor dem Hintergrund des formulierten Planungsziels ist eine Inanspruchnahme der Flächen des ehemaligen Reiterhofes aus den o. g. Gründen sowie auch aus agrarstrukturellen Gesichtspunkten daher vertretbar.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Unnötige Bodenversiegelungen sollen z. B. durch die festgesetzte Begrenzung unbebauter Flächen mit flächigen Versiegelungen bzw. Belegungen mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial begrenzt werden. Auch wird durch die Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ), wo aus städtebaulichen Gründen möglich und sinnvoll beispielsweise für Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes und des dörflichen Wohngebietes (WA 1, WA 1.1, WA 2 und MDW 1) auf 0,3 reduziert (vgl. Kap. 6). Etwaige verbleibende Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

11 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz ergeben sich aufgrund zu erwartender Überschwemmungen von Fließgewässern sowie aufgrund zu erwartender Starkregenereignisse. Dazu wurde ein Hochwasserrisikomanagement erarbeitet⁸. Die Aussagen zu potenziellen Gefahren durch Überflutungsereignisse von Fließgewässern betreffen nur die Gewässer I. und II. Ordnung (hier: Ems). Für Gewässer III. Ordnung sowie kleinere Gewässer werden keine Aussagen getroffen. Aussagen zu Starkregenereignissen sind kleinräumlich möglich auf Grundlage des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW.

Im Ergebnis ist für das Planungsbiet folgendes 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 angrenzenden Bußmannsbaches betreffen im Wesentlichen die angrenzenden Grün- und Freiflächen (hier: Maßnahmenfläche M2). Die nächstgelegene Bebauung im Planungsgebiet ist etwa 80 m 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 von bis zu 0,7 m zu rechnen (s. Abbildung, hier: Starkregen extrem: 90 mm/h). Die im südwestlichen Bereich gelegene Senke wird im Zuge der Umsetzung der Planung auf das Niveau des umgebenden Geländes aufgefüllt und beseitigt.

⁸ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 und Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

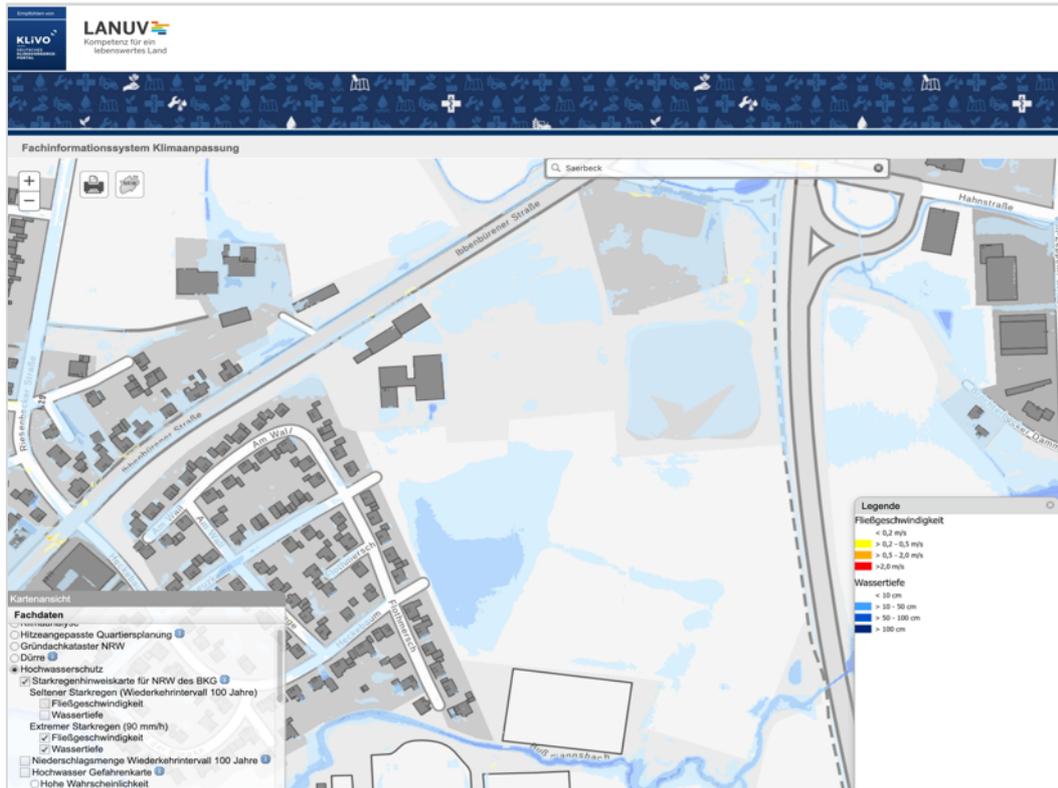


Abbildung: Starkregenhinweiskarte für das Planungsgebiet

Das Regenwasser wird auf den Grundstücksflächen versickert. Das Oberflächenwasser der Straßen und des Quartiersplatzes wird ebenfalls der Versickerung in den angrenzenden öffentlichen Grünfläche zugeführt.

12 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Das Planungsgebiet wird an die Ibbenbürener Straße angebunden. Von hier besteht eine sehr gute Anbindung an das örtliche und übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz.

In Verlängerung der Straße Heckebaum aus dem benachbarten Wohngebiet Lehmann-Flothmann besteht eine Bypass-Lösung für den Fall eines unvorhergesehenen Ausfalls der Anbindung an die Ibbenbürener Straße. Im Normal-Nutzungsfall dient diese Verbindung als Fuß- und Radweg in Richtung Ortskern.

Eine überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens für das neue Wohngebiet ergab etwa 1.305 Fahrten/Werks- tag, davon haben je 50 % das Planungsgebiet als Quelle und als Ziel. Die Berechnungsparameter wurden aus vergleichbaren Bebauungsplan-Verfahren abgeleitet und auf den Planungsfall übertragen⁹.

Nutzungen n. Strukturkonzept	Wohneinheiten	Einwohner	Wege	PKW-Anteil	Besetzungsgrad
			4,0/EW/d	70%	1,2

⁹ Hess. Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen – Abschätzung der Verkehrserzeugung, Wiesbaden 2005
Verkehrsuntersuchung zum Baugebiet Brunnenquartier, Karben/Wiesbaden 2020 (Heinz+Feier GmbH)
Verkehrsgutachten Bebauungsplan „Wohngebiet Auf dem Hahn“, Riegelsberg, 2020 (MS Traffic-Planungsbüro für Verkehrstechnik)
Verkehrsgutachten B-Plan „Auf dem Beerenkamp/Schwickingsfeld“ Dorsten/Bochum 2013 (Blanke/Ambrosius Verkehr.Infrastruktur)

EFH (3,5EW/WE)	64	224	896		
DH (3,5EW/WE)	41	144	574		
RH (3,5EW/WE)	12	42	168		
MFH (2,5 EW/WE)	34	85	340		
Gesamt	151	495	2060	1422	1202
Besucher	5% Wege inkl. Wirtschaftsverkehr (0,2 Wege/EW)				103
Gesamt-Fahrten					1305

Abbildung: Ermittlung der erwarteten Verkehrsmengen

Durch den Kindertagesstättenstandort ist insgesamt mit weiteren ca. 70 Fahrzeugbewegungen/Werktag zu rechnen. Die Fahrten sind auch hier je zur Hälfte Ziel- und Quellverkehr.

Kita-Plätze	0,2 Beschäftigte/Platz	80% Anwesenheit	3,0 Wege/Beschäftigte	70% PKW-Anteil	1,1 Besetzungsgrad
80	16	13	39	27	24
Bringen-Holen	25% Geschwisterkinder		2,0	30% (nur von außerhalb)	1
80	90		180	54	48
Gesamt					72

Abbildung: Ermittlung der erwarteten Verkehrsmengen für die Kindertagesstätte

Die höchste Belastung des Knotens an der Ibbenbürener Straße in der Spitzenstunde ist mit etwa 196 PKW-Fahrten anzunehmen (15% der Gesamtfahrten). Weitere ca. 35 Fahrten sind in der Spitzenstunde für den Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte zu erwarten.

Der durch die Nutzungen ausgelöste Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken abzudecken. Hier gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Saerbeck von Dezember 2020. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung, dies wird im Zuge der konkreten Umsetzung realisiert.

An der Ibbenbürener Straße ist in Richtung Ortskern eine Linksabbiegespur zur Abwicklung des einfahrenden Verkehrs in das Planungsgebiet erforderlich.

13 AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Emsdetten. Durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Netzbetreiber.

Die Entsorgung von Abfall wird durch den Kreis Steinfurt sichergestellt. Sammlung und Transport erfolgt durch die Gemeinde Saerbeck.

Die Abwasserentsorgung ist über einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwassernetz über die Straßen Heckebaum und Kreuzkamp geplant. [Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.](#)

14 FLÄCHENBILANZ

Summe Geltungsbereich	107.780 qm	100%
Allgemeine Wohngebiete	46.287 qm	43 %
Dörfliches Wohngebiet	11.850 qm	11 %
Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten	2.799 qm	3 %
Öffentliche Grünflächen	30.396 qm	28 %
Wald Wallhecke	2.703 qm	3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	13.745 qm	13 %

TEIL D UMWELTBERICHT

15. UMWELTBERICHT

15.1 VORBEMERKUNG

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in welchen die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen. Der Umweltbericht ist als Teil D Bestandteil der Begründung.

15.2 INHALT UND ZIELE DER PLANUNG – KURZDARSTELLUNG

In den vorhandenen Baugebieten der Gemeinde stehen derzeit bis auf wenige Grundstücke keine weiteren Wohnbaugrundstücke 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 Ibbenbüener Straße befinden sich eine Wohnbebauung sowie eine Reitanlage. Der Reiterhof soll an einen anderen Standort im Gemeindegebiet verlagert werden.

15.3 UMFANG DES VORHABENS UND DER BEDARF AN GRUND UND BODEN

Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von **107.780 m²** die folgenden Flächennutzungen vor:

Summe Geltungsbereich	107.780 qm
Allgemeine Wohngebiete	46.287 qm
davon:	
GRZ 0,3	39.280 qm
GRZ 0,4	7.007 qm
Dörfliches Wohngebiet	11.850 qm
davon:	
GRZ 0,3	8.326 qm
GRZ 0,6	3.524 qm
Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten	2.799 qm
Öffentliche Grünflächen	30.396 qm
Wald	2.703 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	4.413 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9.332 qm

16. 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 mit der Zweckbestimmung Reitsport, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Kinderspielplatzbereich untergeordnet als Wohnbaufläche dargestellt.

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

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

17 UMWELTBEOGENE AUSGANGSSITUATION

17.1 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.

17.2 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, EBO) beweidet. Eine Fläche an der südlichen Gebietsgrenze wird als Fußball-Übungsplatz genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine Hofstelle (Reiterhof) mit angrenzenden Paddocks und einer Reitfläche mit Hindernissen, auf der auch Baumgruppen stocken und in der an der östlichen Grenze des Gebietes ein Wiesentümpel liegt, der auch als Reithindernis genutzt wird.

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. An dem Gewässer, das östlich an das Plangebiet grenzt, wurde im Jahr 2008 das Gefleckte Knabenkraut (*Dactylorhiza maculata*) gefunden (Landschaftsinformationssammlung des LANUV).

Der südlich an das Plangebiet grenzende Bußmannsbach, ist im Biotopkataster des LANUV als schutzwürdiges Biotop geführt. In der Beschreibung heißt es¹⁰: „Das Gebiet gehört zur regionalen Biotopverbundfläche "Gewässersystem des Mühlen- und Bußmannsbaches". Der Mühlenbach und der Bußmannsbach stellen auch auf regi-

¹⁰ <http://infos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>

onaler Ebene ein wichtiges Vernetzungsbiotop zwischen der Emsaue und den Flächen nördlich und östlich von Saerbeck dar. Es wird empfohlen [...] soweit möglich Steinschüttungen zu entfernen. [...] Ein weiteres wichtiges Entwicklungsziel ist bei diesem Gebiet, dass bachbegleitende Grünländereien erhalten bleiben und im Optimalfall extensiv bewirtschaftet werden.“

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. Möglicherweise suchen Fledermäuse, die ihre Quartiere in der Umgebung haben, das Plangebiet zur Nahrungssuche auf oder überfliegen es. Die Bundesstraßen stellen allerdings ein Kollisionsrisiko und somit bereits eine Vorbelastung dar. 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. Potenzielle Landlebensräume dürften v. a. in den Gehölzen im Nahbereich des östlich angrenzenden Gewässers sowie am Bußmannsbach liegen. Die Pferdekoppeln im Plangebiet stellen aktuell keinen geeigneten Landlebensraum für die Arten dar. Darüber hinaus stellen die Straßen im Umfeld des Plangebietes aktuell unüberwindbare Wanderbarrieren für Amphibien dar; ein großräumiger Austausch mit weiter entfernt liegenden Vorkommen ist (über Wanderungen) wohl nicht möglich.

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.

17.3 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. Das geologische Ausgangsmaterial ist Flugsand (Holozän und Pleistozän) über sandigen Flussablagerungen und Sand der Niederterrasse. Der tiefreichend humose Feinsandboden bringt mittlere Erträge, ist jederzeit bearbeitbar und hat eine mittlere Sorptionsfähigkeit. Daneben hat er eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit. 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.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der

Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (MBI.NRW.2005, S. 582) vom 14.03.2005 bekannt.

Bewertung

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

17.4 SCHUTZGUT FLÄCHE

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 10,78 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 auszugehen.

17.5 SCHUTZGUT WASSER

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

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 (> 13 dm) wird die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag als mittel bewertet.

Bewertung

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung.

17.6 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 (sie betragen 2020 683 mm/Jahr). Bedingt durch das flache Relief und die überwiegend offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen (v. a. Pfer-

dekoppeln) sind die lokalen kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering. Die Grünlandflächen haben allerdings eine Bedeutung als ortsnahe Kaltluftproduktionsflächen.

Bewertung

Die mikroklimatischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes sind als unempfindlich einzustufen, da nur wenig unterschiedliche Strukturen vorhanden sind und ein Teil des Gebietes bereits versiegelt sind. Die Bedeutung für das lokale Klima ist insgesamt gering, da die B 219 in Dammlage eine Bildung von Kaltluftströmen unterbindet.

17.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Schutzziel für das Schutzgut Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

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 allerdings 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.

17.8 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.

18 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT SOWIE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

18.1 SCHUTZGUT MENSCH

Mit dem Bebauungsplan Nr. 45 wird eine Wohnbebauung in einem Großteil des Plangebietes vorbereitet. Durch die Lage des Plangebietes im Randbereich von Saerbeck ist das Gebiet von verschiedenen Hofstellen und landwirtschaftlichen Betrieben mit aktiver Tierhaltung umgeben. Den Geruchsausbreitungsberechnungen zufolge (WENKER & GESING 2023) [wird der gemäß TA Luft geltende Immissionswert stellenweise](#)

eingehalten, lageabhängig auch knapp überschritten. Im Bereich der zukünftigen Bauflächen liegt die Geruchsstundenhäufigkeit vereinzelt bei bis zu 0,13 / 0,14. Gleichwohl ist im Plangebiet nicht von ungesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Das Plangebiet liegt im Übergang zum Außenbereich, so dass Überschreitungen der festgelegten Orientierungswerte üblicher Weise auftreten können (Ortsüblichkeit). Um die künftigen Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet über die Vorbelastung zu unterrichten, wurde ein ergänzender Hinweis in den Plan aufgenommen.

Die schalltechnische Untersuchung (WENKER & GESING 2023) in Bezug auf den Verkehrslärm hat ergeben, dass die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Schallimmissionsrichtwerte (Orientierungswerte der DIN 18005-1) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in Teilen des Planungsgebietes eingehalten, mit geringerer Entfernung zu den Verkehrswegen auch überschritten werden. Zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen insbesondere im Südosten des Plangebietes ist entlang der östlich verlaufenden Bundesstraße die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Länge von ca. 200 m und einer Höhe von 3 m über Oberkante der B 219 vorgesehen.

Insgesamt ergibt sich durch den aktiven Lärmschutz keine ausreichende Pegelminderung, um die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete vollständig einzuhalten, sodass passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt werden. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

In Bezug auf den untersuchten Sportlärm werden die innerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV festgesetzten Immissionsrichtwerte an Werktagen eingehalten. Beim sonn- und feiertäglichen Spielbetrieb zwischen 13 und 15 Uhr wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im Süden des Planungsgebietes überschritten. Zur Einhaltung des o. g. Immissionsrichtwertes im Süden des Plangebietes wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einer Länge von rund 110 m und einer Höhe der Wallkrone von 48,8 m über NHN erforderlich, was aufgrund des vorhandenen Geländes relativen Höhen von etwa 3,5 m (von Süden) bzw. 3 m (von Norden) entspricht. Da zwischen der geplanten Bebauung und den Sportflächen keine ausreichenden Flächen für einen rd. 3 m hohen Wall verfügbar sind, ist alternativ eine Wand oder eine Wall-Wand-Kombination vorzusehen. Mit Festsetzung der entsprechenden Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen mit Bezug auf die vorhandene Gewerbenutzung haben ergeben, dass der in allgemeinen Wohngebieten (WA) geltende Immissionsricht- bzw. Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) an der von den anlagenbezogenen Geräuschen am stärksten betroffenen Baugrenze um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird. Nachts gehen von dem Betrieb keine Geräusche aus (22:00 – 6:00 Uhr). Überschreitungen aufgrund kurzfristiger Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

- Schaffung von Wohnraum
- Im Nahbereich der B 219 werden die zulässigen Schallimmissionsrichtwerte überschritten.

- Den Geruchsausbreitungsberechnungen zufolge wird der gemäß TA Luft geltende Immissionswert stellenweise eingehalten, lageabhängig auch knapp überschritten.
- Beim sonn- und feiertäglichen Spielbetrieb (Sportlärm) wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im Süden des Planungsgebietes überschritten.
- Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen mit Bezug auf die vorhandene Gewerbenutzung haben ergeben, dass der in allgemeinen Wohngebieten (WA) geltende Immissionsricht- bzw. Orientierungswert unterschritten wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Geruchsbelastungen dauerhaft unterhalb der belästigungsrelevanten Kenngrößen bleiben.
- Es ist durch aktiven und passiven Lärmschutz dafür zu sorgen, dass die schallimmissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

18.2 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird die Bebauung von Grünland vorbereitet. Dadurch gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung enthält der landschaftspflegerische Fachbeitrag (Kap. 19).

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

18.3 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

18.4 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.

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 10,78 ha, wobei rund 3,04 ha als öffentliche Grünflächen 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.

18.5 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.

18.6 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 Bundesimmissionschutzgesetzes 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.

18.7 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.

18.8 SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

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

Auswirkungen der Planung

- Durch die Inanspruchnahme des als schutzwürdig klassifizierten Bodens erfolgt eine Überbauung eines Plaggengeschbodens 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.

18.9 WECHSELWIRKUNGEN

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushaltes. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

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.

18.10 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 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.

Tabelle 1: Mögliche Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Geruchs- und Lärmimmissionen 	
Tiere/Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung 	
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Boden- und Flächenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung, Inanspruchnahme 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag in den Boden 	
Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Geruchs- und Lärmimmissionen erhöhtes Verkehrsaufkommen 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Landschaftsbildes 	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Partielle Inanspruchnahme Plaggenesch (Archivfunktion) 	-
Wechselwirkungen	-	-
<input type="checkbox"/> sehr erheblich <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> wenig erheblich - nicht erheblich		

18.11 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

18.11.1 PROGNOSE ÜBER DIE UMWELTENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

In den Kapiteln 17 und 18 wurden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 werden die Voraussetzungen geschaffen, das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen.

18.11.2 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.

19 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.

Mit Bezug auf die nunmehr vorliegende verbindliche Bauleitplanung ist festzustellen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Alter Reiterhof“ der dringende Bedarf nach Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung realisiert werden kann. Es besteht eine optimale Möglichkeit der verkehrstechnischen Anbindung an die westlich vorhandenen Wohnbauflächen. 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 Integration des ehemaligen Reiterhofes und die Lage der Grünflächen im östlichen Plangebiet können zudem bestehende Strukturen 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.

20 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN – LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

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. Da sich der

Umfang der Ausgleichsmaßnahmen am Ist-Zustand des Plangebietes orientiert, wird dieser im Folgenden anhand der Biotoptypen beschrieben.

20.1 BIOTOPTYPEN IM GELTUNGSBEREICH

Im Plangebiet erfolgte im November 2020 eine Erfassung der Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel der LANUV (2020). Die Ergebnisse sind in der Biotoptypen-Karte (s. folgende Seite) dargestellt. Eine Übersicht der Flächenanteile der einzelnen Biotoptypen enthält Tab. 2.

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Teil bereits bebaut. Hier befinden sich landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen (SB5), die auch einen Lagerplatz (HT5), ein Hofgehölz (BA5) und einen Wirtschaftsweg (VB0) mit einschließen. Angrenzend (Richtung Westen) liegt außerdem ein Spielplatz (SP3). Nördlich (zur Straße hin) wird der Hof von Gehölzstreifen (BD3) begrenzt und im Osten schließen sich zwei Paddocks (SG4a), sowie eine Fettwiese (EA0) an, die als Reitplatz verwendet wird.

Daneben wird der Großteil des Gebietes von als Pferdekoppeln genutzten Fettweiden (EB0) eingenommen.

Im Süden des Plangebietes liegt ein Ballsportplatz (SL0) und in der südöstlichen Ecke ist eine Fettgrünlandbrache (EE0a) vorhanden, auf der sich auch ein Teich befindet. Daran grenzen südlich ein Schwarzerlenmischwald (AC1) und westlich eine Baumreihe (BF1) an.

Entlang der Plangebietsgrenze finden sich Fettgrünland-Säume (KC1a), Ruderalsäume (KB1) und eine Wallhecke (BD1).

Tabelle 2: Biotoptypen im Geltungsbereich.

Kürzel	Biotyp	Fläche
AC1	Schwarzerlenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten	3.483,2
BA5	Hofgehölz	766,2
BD1	Wallhecke	1.168,8
BD3	Gehölzstreifen	1.860,5
BF1	Baumreihe	886,6
EA0	Fettwiese	1.395,0
EB0	Fettweide	65.516,0
EE0a	Fettgrünlandbrache	4.660,7
FF0	Teich	130,0
HJ0	Garten	354,3
HT5	Lagerplatz	297,0
KB1	Ruderalsaum	1.284,2
KC1a	Fettgrünland-Saum	2.372,0
SB5	Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche	7.372,7
SG4a	Paddock	5.316,9
SL0	Ballsportplatz	5.545,7
SP3	Spielplatz	914,2
VA0	Straße	728,9
VB0	Wirtschaftsweg	416,3

VB5 Rad-, Fußweg	650,8
Summe:	105.120,0

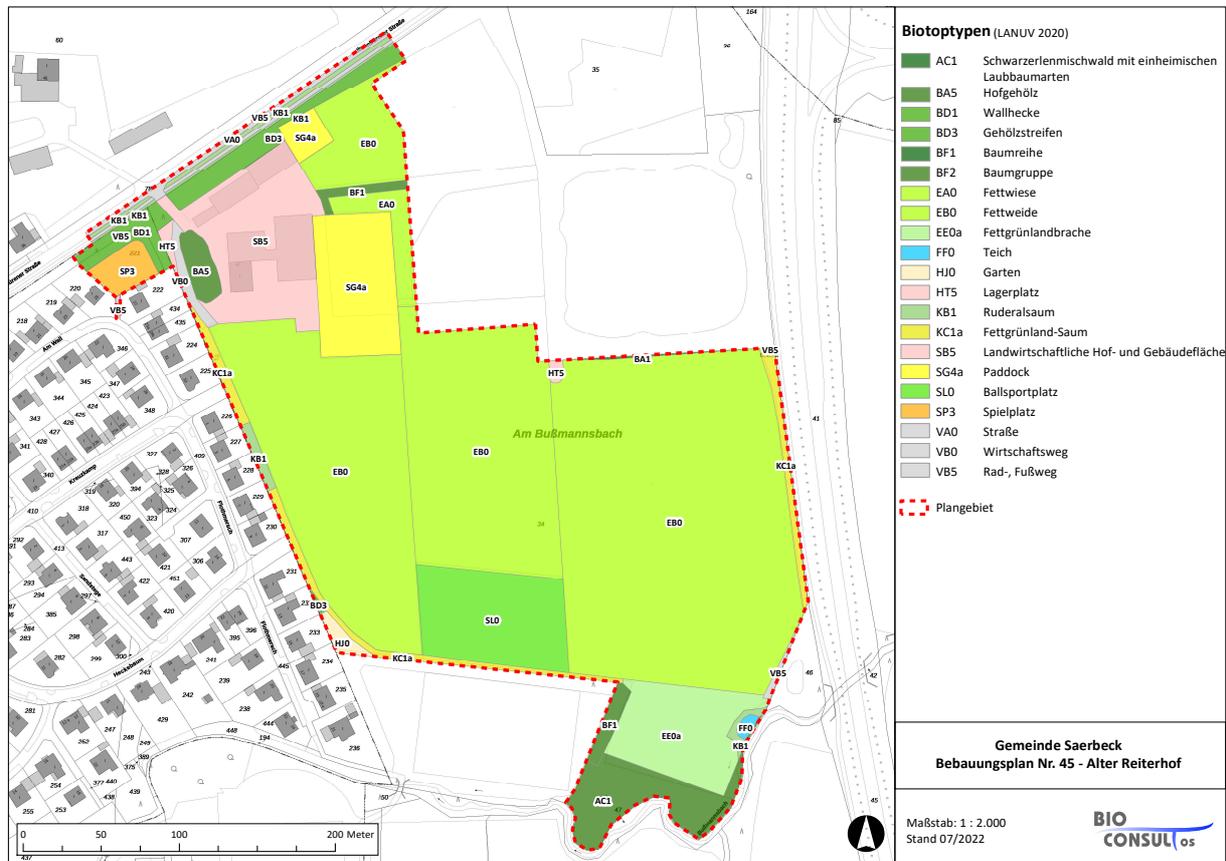


Abbildung: Biotoptypen im Geltungsbereich.

Bedingt durch die Erweiterung des Geltungsbereiches in östliche Richtung, entlang der östlich verlaufenden B 219 / B 475 zur planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand) wurde darüber hinaus ein eigenständiger Bestandsplan (s. Anhang, WoltersPartner, 16.01.2024) erstellt. Neuartige Biotoptypen wurden durch die Erweiterung nicht erfasst.

Tabelle 3: Biotoptypen im erweiterten Geltungsbereich.

Kürzel	Biotyp	Fläche
VB0	Wirtschaftsweg	506 qm
KB1	Ruderalsaum	844 qm
BD3	Gehölzstreifen	1.303 qm
Summe:		2.653 qm

20.2 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFES

Der Kompensationsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Saerbeck ergibt sich aus der Überplanung eines Großteils des Plangebietes.

Der Kompensationsbedarf wird nach der „[Osnabrücker Kompensationsmodell](#)“ ([Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, 2016](#)) ermittelt. Dazu wird zunächst der Eingriffsflächenwert errechnet, der sich aus der Multiplikation der jeweils betroffenen Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen mit vorgegebenen Wertfaktoren ergibt (Tabelle 4).

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheiten
Schwarzerlenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten	3.483,2	2,0	6.966
Hofgehölz	766,2	2,0	1.532
Wallhecke	1.168,8	2,2	2.571
Gehölzstreifen	1.860,5	2,0	3.721
Baumreihe	886,6	2,0	1.773
Fettwiese	1.395,0	1,5	2.093
Fettweide	65.5516,0	1,5	98.274
Fettgrünlandbrache	4.660,7	1,2	5.593
Teich	130,0	2,8	364
Garten	354,3	1,0	354
Lagerplatz	297,0	0,5	149
Ruderalsaum	1.284,2	1,3	1.669
Fettgrünland-Saum	2.372,0	1,3	3.084
Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche	7.372,7	0,5	3.686
Paddock	5.316,9	0,3	1.595
Ballsportplatz	5.545,7	0,5	2.773
Spielplatz	914,2	0,5	457
Straße	728,9	0,0	0
Wirtschaftsweg	416,3	0,3	125
Rad-, Fußweg	650,8	0,3	195
Summe:			136.974

Bei Anwendung der in Tabelle 4 angegebenen Wertfaktoren hat das Plangebiet einen Ausgangswert (Eingriffsflächenwert) von 136.974 Einheiten.

Für den erweiterten Geltungsbereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze (vgl. Bestandsplan: WoltersPartner, 16.01.2024) erfolgt eine eigenständige Bilanzierung.

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes des erweiterten Geltungsbereiches.

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheiten
Wirtschaftsweg	506 qm	0,3	152
Rudersaum	844 qm	1,3	1.097
Gehölzstreifen	1.303 qm	2,0	2.606
Summe:			3.855

Insgesamt ergibt sich für das erweiterte Plangebiet ein Ausgangswert (Eingriffsflächenwert) von rund **140.829** Einheiten.

Im nächsten Schritt wird die ökologische Wertverschiebung durch die Planung ermittelt (Kompensationswert). Dafür werden die Biotoptypen, die nach Umsetzung der Planung auf der Fläche entstehen sollen, ebenfalls mit vorgegebenen Wertfaktoren multipliziert (Tabelle. 6).

Tabelle. 6: Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche.

Biotoptyp	Fläche/m ²	Wertfaktor	Werteinheiten
Allgemeine Wohngebiete			
GRZ 0,4 (7.007 m ²)			
Überbaubare Grundstücksfläche	4.204	0,0	0
Zulässige Grundfläche (0,6)			
Grünanlagen	2.803	1,5	4.204
GRZ 0,3 (39.280 m ²)			
Überbaubare Grundstücksfläche	17.676	0,0	0
Zulässige Grundfläche (0,45)			
Grünanlagen	21.604	1,5	32.406
Dörfliches Wohngebiet			
GRZ 0,6 (3.523 m ²)			
Überbaubare Grundstücksfläche	2.818	0,0	0
Zulässige Grundfläche (0,8)			
Grünanlagen	705	1,5	1.058
GRZ 0,3 (8.324 m ²)			
Überbaubare Grundstücksfläche	3.746	0,0	0
Zulässige Grundfläche (0,45)			
Grünanlagen	4.578	1,5	6.867
Fläche für Gemeinbedarf/Kindergarten (2.799 m²)			
Überbaubare Grundstücksfläche GRZ (0,4), zulässige Grundfläche (0,6)	1.679	0,0	0
Grünanlagen (40 %)	1.120	1,5	1.680
Öffentliche Grünflächen (30.396 m²)			
Streuobstwiese Maßnahmenfläche M 1	9.685	2,0	19.370
Spielplatz (naturnah)	1.203	1,5	1.804

Sonstige Grünflächen (Parkanlagen)	6.680	1,2	8.016
Grünfläche (Wälle)	4.021	1,0	4.021
Maßnahmenfläche M 2 (8.806 m²)			
Schwarzerlenmischwald	3.483	2,5	8.708
Baumreihe (Eiche)	505	2,5	1.263
Teich	200	3,2	640
Streuobstbestand mit artenreicher Mähwiese	4.672	3,0	14.016
Wald (2.703 m²)			
(Pflanzbindung)	2.703	2,0	5.406
Verkehrsflächen (13.745 m²)			
Verkehrsflächen	13.745	0,0	0
Summe:			109.459

Der Eingriffsbereich hat nach Umsetzung der Planung einen Wert von **109.459** Einheiten. Es entsteht somit ein Kompensationsdefizit von **31.370** Werteinheiten.

Der Ausgleich erfolgt durch Inanspruchnahme des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Saerbeck auf folgenden Flächen:

K2 Ackerfläche am NSG Heideweiher An der Flötte: Flur 22 / Flurstück 40.

20.2.1 MASSNAHMENFLÄCHE M2

Der Bereich der Maßnahmenfläche M2 ist bereits recht naturnah und soll im Rahmen des Ausgleichs für das Baugebiet aufgewertet werden. Der nördliche Teilbereich besteht aus einer Fettgrünlandbrache. Diese soll durch eine extensive Bewirtschaftung (zweimalige Mahd/ Jahr) in eine artenreiche Mähwiese entwickelt werden. Es werden zudem Obstbäume angepflanzt (Hochstämme, alte Sorten).

Das an der östlichen Grenze liegende Gewässer wird nach Norden, Süden und Westen freigestellt und die Ufer werden abgeflacht. Sie sollen als Offenbodenbereiche der Sukzession überlassen werden. Aufkommende Gehölze müssen allerdings frühzeitig entfernt werden.

Der Erlenwald entlang des Bußmannsbaches wird durch die Maßnahme gesichert. Es ist zu prüfen, ob der Bereich etwas stärker vernässt werden kann (z. B. durch Versickerung von Niederschlagswasser oder durch Wasser aus dem Bach). Standortfremde Gehölze werden sukzessive entnommen.

Auch die Eichenreihe an der westlichen Grenze der Maßnahmenfläche wird gesichert. Standortfremde Gehölze werden entnommen und in Lücken werden Eichen nachgepflanzt. Ablagerungen von Gartenabfällen und Müll werden entfernt.



Abbildung: Gestaltung der Maßnahmenfläche M2

20.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

20.3.1 VORSCHLÄGE ZUR GESTALTUNG VON KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da das Schutzgut Pflanzen und Tiere in dem Verfahren v. a. durch die Überplanung von Offenland betroffen ist, sollten die Kompensationsmaßnahmen vor allem auf Arten der Grünländer abstellen.

Gestaltungsmöglichkeiten:

- Umwandlung von Acker in Grünland
- Erhaltung und Extensivierung von Grünlandflächen
- Anlage von Blänken in geeigneten Grünlandgebieten
- Entwicklung von Waldrändern
- Anlage von (Wall)Hecken

Boden

Für den Bodenschutz kommen folgende Aufwertungsmaßnahmen in Frage:

- Vollentsiegelung
- Teilentsiegelung
- Abtrag von Aufschüttungen
- Bodenlockerung (mechanisch, biologisch)
- Auftrag humosen Oberbodens

- Wiedervernässung meliorierter Standorte
- Erosionsschutz
- Nutzungsextensivierung
- schonende Bodenbearbeitung
- ökologische Landbewirtschaftung
- Anlage von Gewässerrandstreifen mit Ufergehölzen
- Aufforstungen

20.3.2 EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

Eingrünung

- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen mit heimischen Pflanzenarten
- Pflanzung großkroniger Laubbäume
- Einsatz von Fassaden- und Dachbegrünungen

Versiegelung

- Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich halten
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Änderungsbereich (nur Wasser, das frei ist von grundwassergefährdenden Stoffen)

Schutz wildlebender Tierarten

- Einsatz geeigneter Methoden, um Vogelschlag an Glasfronten von Gebäuden zu verhindern
- Besiedelung der Grünflächen durch wildlebende Tierarten zulassen
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden

21 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.

Bei Abbruch- und Umbauarbeiten ist auf der Ebene der Baugenehmigung / des Anzeigeverfahrens der Landesbauordnung NRW fachgutachterlich nachzuweisen, dass von dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG ausgehen. Vor Abbruch- bzw. Umbauarbeiten ist daher ganzjährig eine fachgutachterliche Untersuchung zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchzuführen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

22 ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 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.

23 LITERATUR

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

BÜRO für GEOWISSENSCHAFTEN (10.07.2020): Orientierende Baugrunduntersuchung (Projekt: 4194-2020). Erschließung der Neubaugebiete Ottmann und Eschgarten IV. Spelle.

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, Bearbeitungsmaßstab 1: 50.000: 17 Themenkt. u. Kt. „Schutzwürdige Böden“ als Vektorkt.; Krefeld.

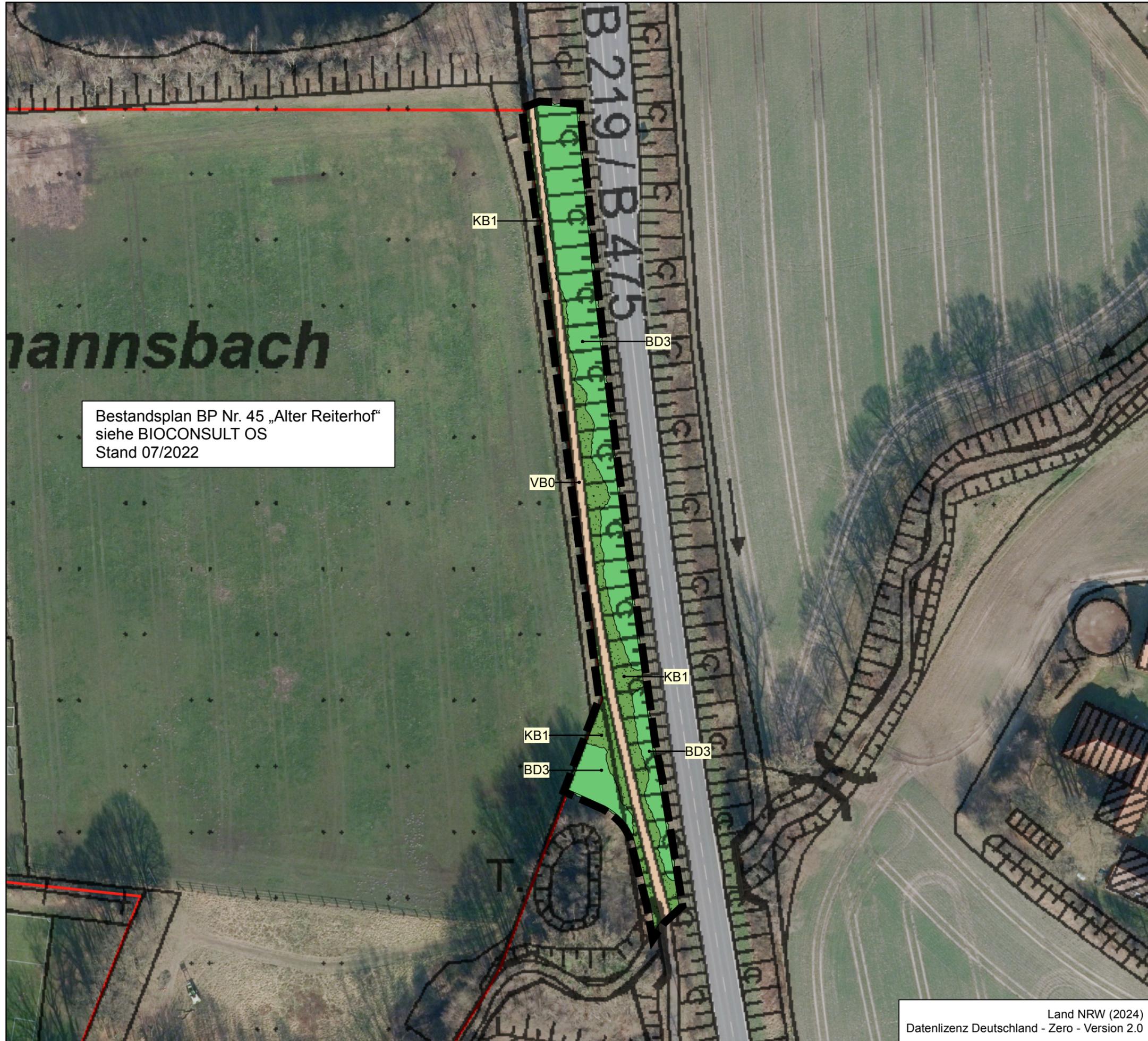
LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Osnabrück.

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): Schall-technische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Alter Reiterhof“ der Gemeinde Saerbeck. Stand September 2023. Gronau.

LANUV (2012): Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion Münsterland. Recklinghausen

LANUV (2020): Biotoptypen in Nordrhein-Westfalen. Excel-Tabelle der Biotoptypen mit Erläuterungen. Stand 29.02.2020. Recklinghausen.
<http://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden/de/downloads>



Bestandsplan BP Nr. 45 „Alter Reiterhof“
 siehe BIOCONSULT OS
 Stand 07/2022

Biotop- und Nutzungstypen

- BD3 Gehölzstreifen
- KB1 Rudersaum
- VB0 Wirtschaftsweg

Sonstige Planzeichen

- Grenze der Ergänzung des Bebauungsplangebietes
- Grenze des Bebauungsplangebietes

Flächenbilanz Bestand		240116
Flächen Bestandsplan		2.652 qm
Biotop	Bezeichnung	qm
BD3	Gehölzstreifen	1.303
KB1	Rudersaum	844
VB0	Wirtschaftsweg	506

Bestandsplan

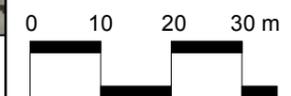
Gemeinde Saerbeck

Bestandsplan zur Ergänzung Bebauungsplan
 Nr. 45 „Alter Reiterhof“

Maßstab	1 : 1.000
Blattgröße	DIN A3
Bearbeiter	FB / Stro
Datum	16.01.2024

WP/WoltersPartner
 Stadtplaner GmbH
 Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
 stadtplaner@wolterspartner.de

Land NRW (2024)
 Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0



Auftraggeber:
 Gemeinde Saerbeck

