

Gemeinde Saerbeck

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Emsweg II"

Inhaltsübersicht:

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlaß, Planungserfordernis
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Sonstige Planungsvorgaben
4. Situation des Planbereiches
 - 4.1 räumliche Situation
 - 4.2 Umweltsituation
 - 4.3 Nutzungsstruktur
 - 4.4 Erschließung/Infrastruktur
 - 4.5 Rechtliche Situation
5. Planungsabsichten
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise
 - a) Geschößzahl
 - b) Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl
 - c) Bauweise
 - 5.3 Baugestaltung
 - 5.4 Städtebauliche Daten
6. Erschließung
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Immissionsschutz
 - 7.2 Altlasten, Verdachtsflächen
 - 7.3 Natur und Landschaft
 - 7.3.1 Art und Umfang der Auswirkungen
 - 7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen
 - 7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs
 - 7.3.4 Abwägung mit anderen Belangen
8. Denkmalschutz
9. Planverwirklichung, Bodenordnung, Rechtsfolgen

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Emsweg II" wurde am 22.12.9175 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt.

Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet - bis auf wenige Einzelgrundstücke - vollständig bebaut.

Aufgrund der sehr differenzierten Festsetzung der Baugrenzen ergab sich in der Vergangenheit häufig die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern, um die geplanten Bauvorhaben zu realisieren.

Da sich eine derart kleinteilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in der Vergangenheit als wenig praktikabel erwiesen hat, sollen diese überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der 2. Änderung insgesamt überarbeitet werden, um damit auch die Änderung und Erweiterung der bestehenden Gebäude zu erleichtern.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sollen auch die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die aktuelle Rechtslage sowie an die derzeitigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Saerbeck angepaßt werden.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 2. Änderung umfaßt den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2. Planungsanlaß, Planungerfordernis

Anlaß für die Änderung dieses Bebauungsplanes ist neben den bereits unter Ziffer 1 genannten Gesichtspunkten die Absicht verschiedener Grundstückseigentümer, ihre Wohngebäude zu verändern und zu erweitern, um den dringenden Wohnbedarf, der auch in der Gemeinde Saerbeck zu verzeichnen ist, zu decken.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Rechtslage ist diese Änderung erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich wie die gesamte Ortslage Saerbeck als "Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte" dargestellt.

Im Entwurf des neuen Gebietsentwicklungsplanes, für den z.Z. das Aufstellungsverfahren durchgeführt wird, ist die Ortslage Saerbeck als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt, da dieser Plan keine weitere Differenzierung vorsieht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck ist der Planbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt.

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben liegen für den Planbereich nicht vor.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotop werden durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. werden nicht berührt.

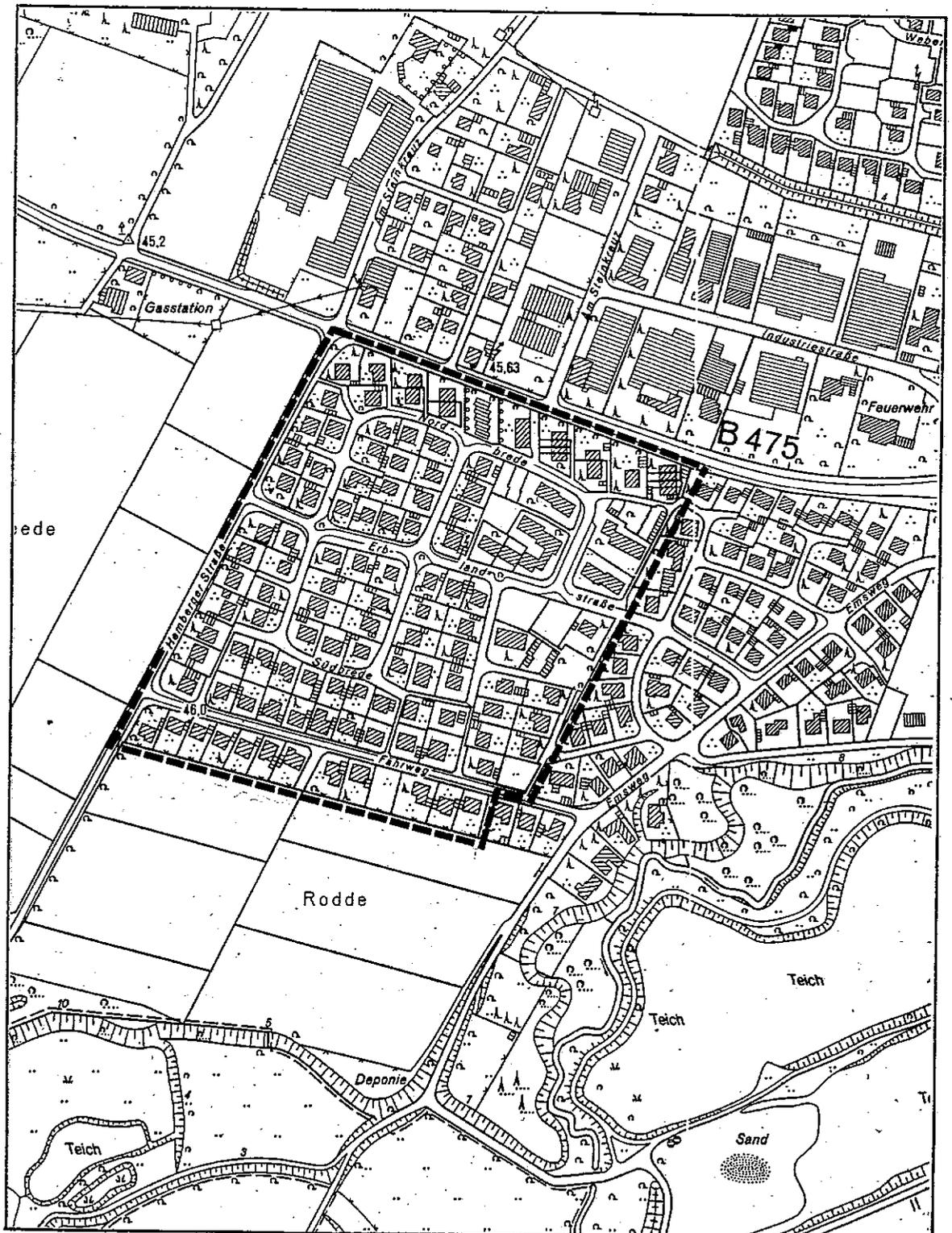
4. Situation des Planbereiches

4.1 Räumliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Emsweg II" liegt im Südwesten der Ortslage von Saerbeck, südlich der Emsdettener Straße (B 475).

Der Änderungs- und Aufhebungsbereich umfaßt das gesamte Plangebiet.

Der Bereich der 2. Änderung ist im folgenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 gekennzeichnet.



4.2 Umweltsituation

Der Änderungsbereich ist bis auf wenige Einzelgrundstücke mit Wohngebäuden bebaut. Die Grundstücksfreiflächen werden als Gartenfläche genutzt.

Im Osten schließt das Baugebiet "Emsweg I" und im Süden das Baugebiet "Emsaue" an. Die im Westen, jenseits der Hemberger Straße (K 2) anschließenden Ackerflächen sind ebenfalls langfristig für eine Wohnbebauung vorgesehen.

4.3 Nutzungsstruktur

Der Bebauungsplanbereich wird durch eine Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt.

Im Norden und Osten sind jedoch auch Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser vorhanden.

4.4 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet ist insgesamt über vorhandene Straßen erschlossen, die bereits endgültig ausgebaut sind. Die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Ein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen wird ebenfalls durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht ausgelöst, da die Bebauung schon vorhanden ist.

4.5 Rechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der nördliche Teil des Änderungsbereiches als "Allgemeines Wohngebiet" und der südliche und östliche Teil als "Reines Wohngebiet" mit offener Bauweise festgesetzt, während ein kleiner Teilbereich nördlich der Erblandstraße als Mischgebiet festgesetzt ist. In diesem Bereich sind jedoch ebenfalls ausschließlich Wohngebäude vorhanden.

Die Geschößzahl ist differenziert in verschiedenen Bereichen als zwingend zweigeschossige bzw. dreigeschossige, in anderen Bereichen als eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, während dieser Wert im Mischgebiet auf 0,3 beschränkt wurde. Die Geschößflächenzahl beträgt im Bereich der eingeschossigen Bauweise 0,4, im Bereich der zweigeschossigen Bauweise 0,7 und im Bereich der dreigeschossigen Bauweise 0,9.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden insgesamt als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Die Mischgebietsfestsetzung an der Erblandstraße wird aufgegeben, da hier keine mischgebietstypischen Nutzungen verwirklicht wurden und eine reine Wohnnutzung vorhanden ist.

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

a) Geschößzahl

Hinsichtlich der festgesetzten Geschößzahlen werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen beibehalten, wobei jedoch anstatt einer zwingend vorgeschriebenen Geschößzahl nunmehr nur noch die jeweiligen Höchstgrenzen festgesetzt werden, um hier eine größere Flexibilität zu erreichen.

b) Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 wird unverändert beibehalten, um auch zukünftig die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten.

Die Geschößflächenzahlen werden gegenüber den bisherigen Festsetzungen geringfügig (0,1) erhöht, um die Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern und den benachbarten Baugebieten anzugleichen.

c) Bauweise

Im gesamten Planbereich ist eine "offene Bauweise" festgesetzt, in der nach § 22 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, mit denen die Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken festgelegt wird, werden durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Um jedoch auch eine ungeordnete Entwicklung hinsichtlich der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports etc.) zu vermeiden, wird durch eine textliche Festsetzung gesichert, daß auch diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig sind.

Im Interesse einer größeren Flexibilität hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen zulässig sind.

5.3 Baugestaltung

Für den Bebauungsplanbereich besteht eine selbständige örtliche Bauvorschrift gem. § 81 BauO NW.

Da diese Bauvorschriften jedoch nicht mehr völlig mit den im Rahmen dieses Verfahrens geplanten Änderungen übereinstimmen, werden diese Gestaltungsvorschriften neu gefaßt und als textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BauO NW in den Bebauungsplan übernommen.

Die selbständigen Gestaltungsvorschriften werden aufgehoben.

Für die Wohngebäude wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf max. 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt, um größere Höhendifferenzen der Gebäude untereinander zu vermeiden.

Die Begrenzung der Traufhöhe wird vorgenommen, um eine unproportionale Höhe der Einzelbaukörper (z. B. durch sehr hohe Drempe) zu vermeiden. Hierbei sind jedoch größere Traufhöhen durch untergeordnete Gebäuderücksprünge sowie Gebäuderücksprünge durch Terrassen etc., die sich nicht auf die untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche (Trauflinie) auswirken, zugelassen, da sie das Erscheinungsbild des Baukörpers hinsichtlich der Drempehöhe nicht beeinflussen. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Gebäude gesichert.

Die Dachneigung wird entsprechend der jeweiligen Geschößzahl unterschiedlich festgesetzt. Durch diese Eingrenzung der Dachneigungen soll insgesamt eine ruhige Dachlandschaft gesichert werden, wobei durch eine niedrigere Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden eine Angleichung der absoluten Gebäudehöhen (Firsthöhe) angestrebt wird.

Für Garagen und Nebengebäude soll jedoch alternativ auch ein Flachdach zugelassen werden, um den Bauwilligen hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu belassen (z. B. für Dachbegrünungen).

Die Errichtung von Dachausbauten (Dachgauben) wird erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen und auf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge begrenzt, um die Errichtung unmaßstäblicher Dachgauben, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermitteln, zu vermeiden. Aus diesem Grund sollen die Gauben auch einen Abstand von mind. 2,00 m zum Giebel einhalten, so daß auch in der Giebelansicht die ursprüngliche Dachform erkennbar bleibt.

Die Gestaltung der Fassaden soll in ortsüblichem Verblendmauerwerk vorgenommen werden, um Neu- und Erweiterungsbauten in die vorhandene Substanz einzufügen.

Durch die Beschränkung hinsichtlich der Vorgarteneinfriedigung soll insbesondere die Errichtung hoher Zäune, Mauern und Nadelgehölzpflanzungen an der Grundstücksgrenze verhindert werden, um den Übergang vom öffentlichen zum privaten Freiraum transparenter zu gestalten, den Straßenraum optisch zu erweitern und raumbildende Elemente (z.B. Gebäude) nicht durch hohe Einfriedigungen zu verstellen.

Wintergärten, Solaranlagen, Gewächshäuser, Gartenhäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, weil ihre Ausführungsart naturgemäß von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber nicht verhindert werden soll.

5.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 11,16 ha. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

Wohngebiet (WR, WA):	9,22 ha	=	82,6 %
Grünfläche:	0,20 ha	=	1,8 %
Verkehrsfläche:	1,74 ha	=	15,6 %
Summe:	11,16 ha	=	100,0 %

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen, die bereits endgültig ausgebaut sind, vollständig erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über das vorhandene Kanalisationsnetz zu der vorhandenen Zentralkläranlage, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Um die Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation zu verringern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern, soll durch einen Hinweis im Bebauungsplan darauf hingewirkt werden, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird. Hierfür eignen sich Versickerungsmulden, Rigolenversickerungen oder eine Kombination dieser Systeme. Planung, Bemessung und Bau solcher Regenwasserversickerungsanlagen richten sich nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 (Januar 1990). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und die vorhandenen Gebäude bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Diese Maßnahmen können daher nur bei Neubau- oder Erweiterungsvorhaben durchgeführt werden.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gem. VV-BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Depot-Container werden an geeigneten Stellen innerhalb der Ortslage aufgestellt. Auf die Festsetzung konkreter Standorte in diesem Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, um flexibel auf die jeweiligen Bedürfnisse reagieren zu können.

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der im Norden vorbeiführenden Emsdettener Straße (B 475).

Das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße lag während der Straßenverkehrszählung 1990 am Zählpunkt 3811/2304 unmittelbar westlich der Ortslage bei 7.277 Kfz/24 h.

Nach dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005) ergeben sich aus dieser Verkehrsbelastung unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung an den nächstgelegenen Baugrenzen Geräuschwerte von ca. 65 dB(A) tagsüber und ca. 55 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts) werden durch diese Geräuschwerte überschritten, so daß entsprechende Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schallschutzwalles oder einer Schallschutzwand angesichts der vorhandenen Bebauung sowie aus Gründen der Ortsgestaltung ausscheiden, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in der Weise festgesetzt, daß in den betroffenen Bereichen die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß mindestens 30 dB) gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

Da derartige Fenster nach dem Stand der Technik bereits aus anderen Gründen (u. a. Wärmeschutzverordnung) allgemein üblich sind, bedeutet diese Festsetzung für die Bauwilligen keine unzumutbare Härte.

Die verbleibenden Geräuschimmissionen (z. B. im Bereich der Grundstücksfreiflächen) sind angesichts der vorhandenen Situation als zumutbar anzusehen und unter Abwägung mit den sonstigen zu berücksichtigenden Belangen hinzunehmen.

7.2 Altlasten, Verdachtsflächen

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten.

7.3 Natur und Landschaft

Nach § 1 des BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß dann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-MaßnahmenG in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Die Elemente der Eingriffsregelung (ohne § 8 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz) sind dabei nicht unmittelbar, sondern entsprechend, d. h. angepaßt an die Gesetzmäßigkeiten der Bauleitplanung als eine alle Ansprüche an die Bodennutzung integrierende Gesamtplanung anzuwenden.

7.3.1 Art und Umfang der Auswirkungen

Da der Änderungsbereich schon völlig bebaut ist, sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes, deren wesentlicher Zweck in der "Bereinigung" der Baugrenzen liegt, keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Luft und das Klima zu erwarten, da durch die vorhandene und zukünftig vorgesehene Bebauung mit max. zweigeschossigen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich vorhandener Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten, da derartige Gewässer innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden sind und die Kanalisation bereits vollständig hergestellt ist.

Auswirkungen auf den Boden sind in geringem Umfang durch die Ergänzung der vorhandenen Bebauung (Erweiterungsbauten, in Einzelfällen auch Neubauten auf den

rückwärtigen Grundstücksteilen) zu erwarten, da auf diesen Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da der Änderungsbereich schon völlig bebaut ist und die Grundstücksfreiflächen auch zukünftig als private Gärten genutzt werden.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop etc. werden durch die Änderung nicht negativ berührt, da im Bereich des Landschaftsschutzgebietes und des Überschwemmungsgebietes keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan vorgenommen werden. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da durch die gestalterischen Festsetzungen sichergestellt ist, daß sich die zusätzlichen Gebäude bzw. baulichen Erweiterungen in die Umgebungsbebauung harmonisch einfügen.

7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes "Vermeidbarkeit" ist jedoch zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig. Daß der Gesetzgeber den Begriff der Vermeidbarkeit so auch nicht verstanden hat, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, nach dem "unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen" sind (siehe auch Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.01.92).

Nach dieser Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen. Da zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung auch entsprechende Bauflächen zur Verfügung zu stellen sind, ist der damit verbundene Eingriff als unvermeidbar anzusehen.

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung des Freiraumes und der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke ist bereits mit der Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan und seinerzeit mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt. Diese Entscheidung ist auch im Nachhinein als richtig anzusehen, da sonst der Bedarf an Wohnflächen an anderer Stelle gedeckt werden müßte.

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die bisher sehr kleinteilig festgesetzten Baugrenzen überarbeitet werden, um eine größere Flexibilität bei den jeweils anstehenden Baumaßnahmen zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes nicht erhöht, da die Grundflächenzahlen, mit denen der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke festgelegt wird, unverändert bleiben.

Somit werden auch durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe i.S.d. § 8 a BNatSchG vorbereitet, die auszugleichen wären.

7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs

Da das Änderungsgebiet bereits bebaut ist und durch diese Änderung des Bebauungsplanes das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird, sind gegenüber der bisherigen Rechtslage auch keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Unabhängig davon wird jedoch eine Empfehlung zur Regenwasserversickerung in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Saerbeck auf eine standortgerechte Durchgrünung des Baugebietes mit Laubgehölzen hinwirken.

7.3.4 Abwägung

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der Belange der wohnungssuchenden Bevölkerung andererseits ist die Änderung dieses Bebauungsplanes als vertretbar zu werten, da lediglich eine größere Flexibilität hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten erreicht werden soll, ohne das bisherige Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) zu erhöhen.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

9. Planverwirklichung, Bodenordnung, Rechtsfolgen

Die Verwirklichung der Planung soll auf freiwilliger Basis erfolgen, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschl. der Gestaltungsvorschriften für den Änderungsbereich außer Kraft. Es gelten ausschließlich die Festsetzungen dieses Planes.

Aufgestellt: September 1994

Kreis Steinfurt

Gemeinde Saerbeck

Planungsamt
im Auftrag

Der Gemeindedirektor

Huelmann

Verfahrensvermerk

Diese Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Emsweg II" gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

Saerbeck,

Gemeinde Saerbeck

Der Gemeindedirektor