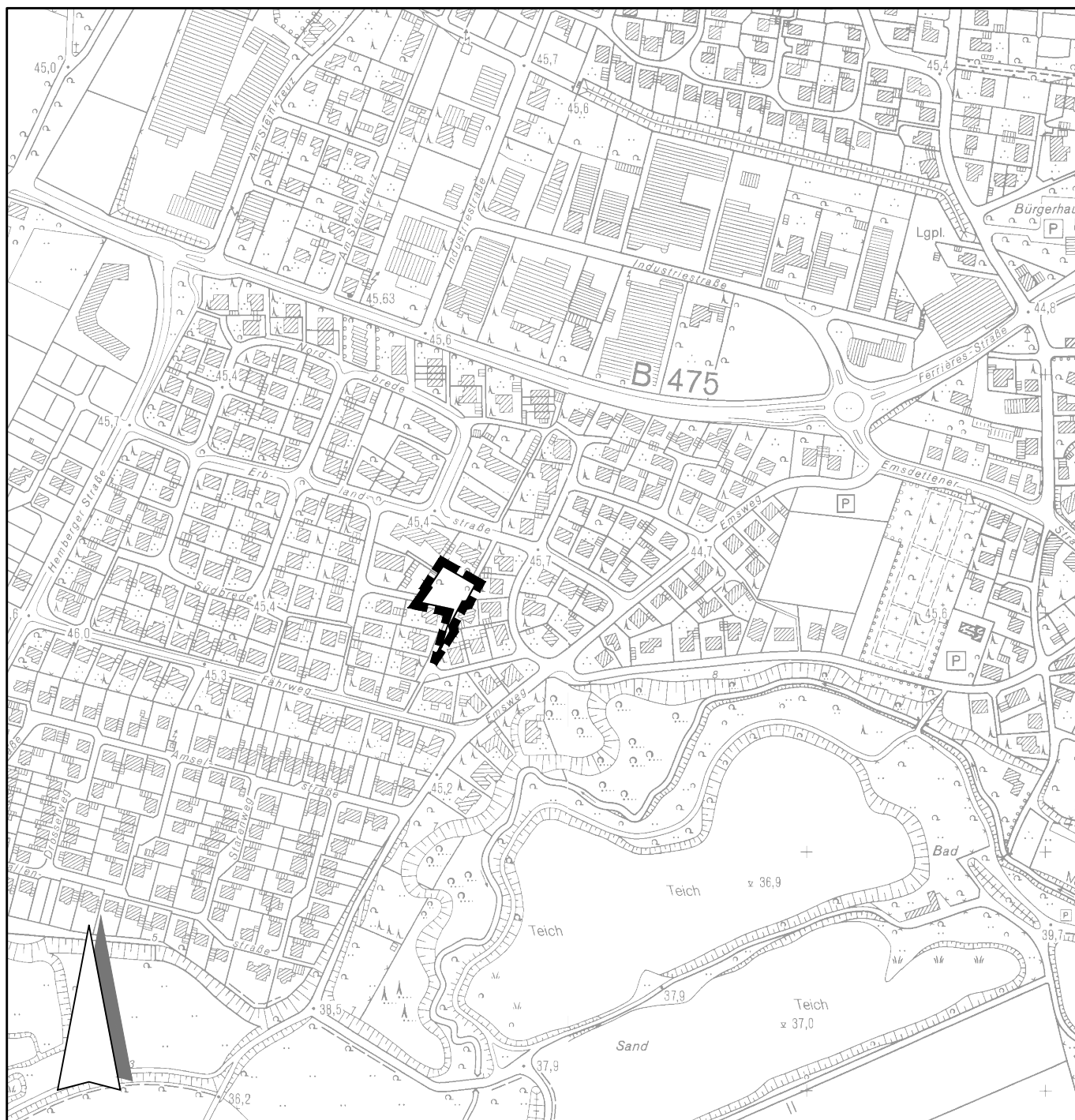


Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 4 "Emsweg II" 3. Änderung

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Saerbeck –

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Emsweg II“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-14001011-04 / 26.03.2014

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	6
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	6
5.	Planungskonzeption	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.4	Gestaltung	8
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	9
6.2	Technische Infrastruktur	9
7.	Ökologie / Begrünung	10
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung	10
9.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	10
10.	Erschließungskosten	10
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	11
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	11
1.1	Geologie / Boden.....	11
1.2	Gewässer / Grundwasser	12
1.3	Klima / Lufthygiene.....	12
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	12
1.5	Orts- / Landschaftsbild	13
1.6	Mensch / Gesundheit.....	13
1.7	Kultur / Sachgüter	13
1.8	Wechselwirkungen	13
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
2.1	Boden	14
2.2	Gewässer / Grundwasser	14

2.3	Klima / Lufthygiene.....	14
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	14
2.5	Orts- / Landschaftsbild	15
2.6	Mensch / Gesundheit.....	15
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	16
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	16
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	16
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	17
III.	Verfahrensvermerke	18

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 17.11.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Emsweg II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsplanes deckt einen größeren Bereich der Ortslage der Gemeinde zwischen B 475, Hemberger Straße und Emsweg ab. Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt am östlichen Rand des Ursprungsplanes, welcher seit dem 26.06.1995 rechtskräftig ist.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemarkung Saerbeck, Flur 35. Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des ÖbVI Sundermann/Teichmann (Rheine) vom 08.01.2014.

Der Geltungsbereich wird durch folgende zwei Flurstücke gebildet:

Nr. 1472 sowie Nr. 1473 tlw.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,1 ha.

Mit der Rechtswirksamkeit dieser Änderung tritt der überlagerte Teil des Ursprungsplanes außer Kraft.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1995. Anlass für die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes sind veränderte Anforderungen an die Nutzung öffentlicher Flächen. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme im Innenbereich des Siedlungsgebietes geschaffen werden.

Im Rahmen der Ersterschließung und Bebauung der Wohngebiete Emsweg I und II wurden im Bereich der Straßen „Nordbrede“ und „Auf dem Rodde“ drei Kinderspielplätze angelegt.

Erstmals im Jahr 2005 befasste sich der Rat der Gemeinde mit der Neuordnung und dem Umbau vorhandener Kinderspielplätze im gesamten Gemeindegebiet. Die Verwaltung wurde beauftragt, Sanierungsvorschläge für die älteren Kinderspielplätze zu erarbeiten und gleichzeitig auch deren Notwendigkeit im Einzelfall zu beurteilen. Auf Basis der Ergebnisse wurde im Jahr 2007 im Zuge der Neuordnung und des Umbaus vorhandener Kinderspielplätze beschlossen, den Kinderspielplatz im Bereich der Straße „Nordbrede“ umzugestalten und durch Ergänzungsmaßnahmen zu attraktivieren und den Kinderspielplatz im Bereich der Straße „Auf dem Rodde“ aufzugeben, die Spielgeräte abzubauen und eine öffentliche Rasenfläche anzulegen. Es handelt sich dabei um die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Nachdem die Maßnahmen im Frühjahr 2008 umgesetzt wurden, ist ein Bedarf an Kinderspielfläche, auch aufgrund der räumlichen Nähe zu dem ausgebauten Kinderspielplatz „Nordbrede“, nicht mehr erkennbar.

Weil gleichzeitig jedoch eine Nachfrage nach Wohnbaufläche im Einfamilienhaussektor besteht, soll die öffentliche Nutzungsmöglichkeit aufgegeben und eine Flächenveräußerung zu Wohnbauzwecken erfolgen. Zu diesem Zwecke ist eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich.

Da es sich bei der geplanten Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Auf eine Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wird in diesem Fall verzichtet.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saerbeck (Stand 30.06.2007) ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Eine Änderung / Berichtigung des FNP ist somit nicht erforderlich, da dem Entwicklungsgebot weiterhin entsprochen wird.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes und ist im weiteren Umkreis von Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) umgeben.

Er ist von drei Seiten durch Verkehrsflächen erschlossen – eine durchgängige Befahrbarkeit für Kraftfahrzeuge ist jedoch nicht gegeben. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als Rasen mit randlichem Gehölzbewuchs dar. In der nach Süden führenden Straße Auf dem Rodde befindet sich eine Pflanzfläche mit Ziergrün.

Die Fläche ist nahezu eben und weist keine topografischen Besonderheiten auf.

5. Planungskonzeption

Die zentrale Lage im Ort Saerbeck ist Anlass für eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung mit zusätzlicher Wohnnutzung. Durch eine intensive Ausnutzung der derzeit weitgehend ungenutzten öffentlichen Grünfläche soll eine Verdichtung des Ortskernes bewirkt und ein Außenwachstum der Gemeinde reduziert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung einer „Öffentlichen Grünfläche“ soll geändert werden, da ein entsprechender Bedarf nicht gegeben ist.

Umgebend sind primär „Allgemeine Wohngebiete“ (nur in südwestlicher Richtung auch „Reine Wohngebiete“) planungsrechtlich festgesetzt.

Um den nachbarlichen Gegebenheiten zu entsprechen, soll auch der Änderungsbereich überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der östliche Teil des Geltungsbereiches erfährt als durchgängige Verbindung zwischen dem Fußweg im Norden und der Straße im Süden eine Festsetzung als „Öffentliche Verkehrsfläche“.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich benachbart im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit (Z = Vollgeschosse). Daneben existiert eine maximale Traufhöhe als weiteres Regulativ.

Es wird angestrebt, eine möglichst an die umgebenden Strukturen angepasste Weiterentwicklung des Siedlungsraumes zu bewirken. Deshalb soll die GRZ entsprechend der Nachbarfestsetzungen und der Obergrenze der BauNVO mit 0,4 festgesetzt werden. Die GFZ orientiert sich bislang an der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (0,5 bei I bzw. 0,8 bei II). Beide bauliche Dichten grenzen unmittelbar an, wobei die Traufhöhe die Zweigeschossigkeit vermittelnd begrenzt.

Im Hinblick auf das übergeordnete Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung, soll an dieser Stelle das etwas größere Bauvolumen ermöglicht werden. Deshalb wird eine maximale Zweigeschossigkeit gewählt.

Die zusätzlich festgesetzte Traufhöhe mit 51,20 m ü NN entspricht bei 0,5 m Eingangshöhe einer tatsächlichen Höhe von max. 5,81 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Damit ist bei einer eindeutigen Bezugshöhe eine diesbezügliche Gleichartigkeit zu benachbarten Festsetzungen (5,80 m) gegeben.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

In den Nachbarbereichen ist einheitlich eine offene Bauweise vorgegeben. Deshalb soll diese hier auch festgelegt werden.

Im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche sollen regelmäßige Beschränkungen dahingehend vorgenommen werden, dass die Baugrenzen einen durchgängigen Abstand von 5,0 m zum Rand der Baugebietsfläche erhalten.

Im Hinblick auf die Flächenorientierung und Anschlussmöglichkeiten an befahrbare Verkehrsflächen erfolgt eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten.

5.4 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben resultieren im Wesentlichen aus den bereits gültigen Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes. Diese wurden hinsichtlich der Rechtsgrundlagen und weiterer aktueller Anforderungen geprüft und neu festgesetzt. Damit wird die Homogenität des Ortsbildes gewahrt.

Festsetzungen erfolgen bezüglich der Eingangshöhe sowie der Traufhöhe. Zur Erhöhung der rechtlichen Eindeutigkeit werden die Höhenbezüge zu NN hergestellt. Ergänzend wird die Dachneigung verbindlich vorgegeben. Mit einem festen Maß von 30° erfolgt eine Mittelung der bislang geschosshöhenabhängigen Regelung (30 – 45° bei I / 20 – 25° bei II). Weitere Festsetzungen werden zu Außenwandmaterialien, Garagen- sowie Nebengebäudeausprägungen und Vorgarteneinfriedungen getroffen.

Damit kann insgesamt eine Kontinuität der Ortsbildgestaltung erzielt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Der unmittelbare Anschluss für Kraftfahrzeuge kann über die Straße Auf dem Rodde in südlicher Richtung erfolgen. Die in diesem Bereich vorhandene, öffentliche Straßenparzelle (Flurstück Nr. 1473) wird im relevanten Teil als „Öffentliche Verkehrsfläche“ neu festgesetzt. Bislang handelte es sich um einen Part der Grünfläche. Ein zusätzlicher Verkehrsanschluss in westlicher Richtung zur Lakenstiege wäre aufgrund einer engen Zufahrtsbreite nur eingeschränkt möglich und wird für nicht erforderlich erachtet. Die bisherige Durchgangsmöglichkeit vom östlichen Ende der Lakenstiege zur Erblandstraße und zu Auf dem Rodde entfällt. Es bestehen jedoch alternative Verbindungsmöglichkeiten, die allenfalls einen geringfügig weiteren Weg bedeuten. Die geradlinige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Erblandstraße und Auf dem Rodde bleibt bestehen.

Zusätzliche Verkehre werden durch die Planänderung im Verhältnis zur bisherigen Nutzung nur in geringem Umfang bewirkt und können über das vorhandene Erschließungsnetz abgewickelt werden.

Private Stellplätze können auf den Grundstücksflächen angelegt werden. Über eine flächenhafte Festsetzung ist deren Zufahrt von Süden und deren Unterbringung im östlichen sowie nördlichen Grundstücksteil geregelt.

6.2 Technische Infrastruktur

Durch die Planänderung ergeben sich keine grundlegend neuen Anforderungen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. In den angrenzenden Straßen sind Mischwasserkanäle vorhanden. Die mediale Versorgung ist gewährleistet. Gegebenenfalls sind vorhandene Netze über die öffentlichen Verkehrswege auszubauen.

7. Ökologie / Begrünung

Durch die beabsichtigten Planänderungen können im gesamten Geltungsbereich, sofern nicht bereits Wege in der Grünfläche vorhanden waren, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt werden. Durch die neue bauliche Ausnutzbarkeit der Geltungsbereichsflächen werden keine ökologisch relevanten Biotopstrukturen betroffen. Der randlich teilweise vorhandene Gehölzbestand kann weitgehend erhalten werden. Seine Wertigkeit erfordert jedoch keine städtebaulich / ökologisch begründete Festsetzung. Artenschutzrelevante Vorkommen bei Fauna und Flora sind nicht bekannt.

Da eine intensive Flächenausnutzung vorgesehen ist, werden auch keine gesonderten Grünflächen oder Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden veränderte Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Eine neue Grundstücksparzellierung und deren Eigentumsübergang haben bereits stattgefunden. Maßnahmen der Bodenordnung sind insofern vsl. nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Saerbeck enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt.

10. Erschließungskosten

In den gemeindlichen Haushalt sind keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Geologie / Boden

Die Gemeinde Saerbeck liegt im Bereich von Holozäne, groben, fluviatilen Talsedimenten.

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des „Ostmünsterlandes“ mit der Untereinheit „Saerbecker Sand“ zuzurechnen.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst (NRW), Krefeld, wird der angetroffene Boden als besonders schutzwürdiger Boden (hinsichtlich Archivfunktion) eingestuft.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten liegen teilweise durch Verkehrsflächen und in geringem Umfang durch die Grünflächennutzung vor. Insgesamt handelt es sich um anthropogen beeinträchtigte Böden.

Der Bodentyp ist als Fein- und Mittelsand, z. T. schluffig, gelbbraun, teilweise Grobsand, feinkiesig, hellgrau charakterisiert. Geologisch wird der Bereich als „Uferwall“ eingestuft.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL. NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche des Geltungsbereiches nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

In ca. 120 m Entfernung verläuft jedoch der Mühlenbach, der in südwestliche Richtung fließt, und nach ca. einem Kilometer Luftlinie in die Ems mündet.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

In dem unversiegelten Bereich ist eine Niederschlagswasserversickerung und damit eine unmittelbare Grundwasseranreicherung möglich.

1.3 Klima / Lufthygiene

Innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde bilden die unbebauten Teile und Grünflächen ein kleines stadtklimatisches Ausgleichspotenzial. Von bedeutenderer Ausgleichswirkung ist der mehr als 100 m entfernte Niederungsraum des Mühlenbaches mit seinen unbebauten Bereichen und offener Wasserfläche.

Lufthygienische Belastungen liegen durch Verkehrsflächen allenfalls in sehr geringem Umfang vor. Landwirtschaftliche Emissionen treten im nahen Umfeld nicht auf.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

In ca. 120 m südöstlicher Entfernung erstreckt sich entlang des Mühlenbaches das Landschaftsschutzgebiet Emsaue zwischen Emsdetten und Saerbeck (in Kraft seit 30.06.1982). Teilweise deckungsgleich, jedoch auch nach Nordwesten verlängert, verläuft eine Biotopverbundfläche mit regionaler Bedeutung. Das Naturschutzgebiet Emsaue (Süd) – gleichzeitig FFH-Gebiet – befindet sich in etwa 360 m südlicher Entfernung. Die Schutzgebiete werden vom Plangeltungsbereich jeweils durch mehrreihige Bebauungsstrukturen getrennt.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem trockenen Eichen-Buchenwald, stellenweise auch Eichen-Ulmenwälder westdeutscher Flußtäler. Die Baumschicht besteht aus Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Moorbirke. Die Strauchschicht ist durch Faulbaum und Weidenarten geprägt.

Der tatsächliche Vegetationsbestand stellt sich als überwiegend intensiv gepflegte Rasenfläche mit einzelnen randlichen Gehölzen bzw. Gehölzstreifen dar. Planungsrelevante Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird weitgehend durch unregelmäßige Baustrukturen mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern und überwiegend offenen Vorgärten geprägt.

Die Gebäude sind in Form, Stellung und Erscheinungsbild sehr unterschiedlich und charakterisieren ein lebhaftes Ortsbild. Verbindungen zum freien Landschaftsraum bestehen nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Aufgrund der Entfernung zu intensiver frequentierten Verkehrsflächen resultieren aus dem Kraftfahrzeugverkehr keine relevanten Immissionen.

Landwirtschaftliche Emissionen sind angesichts in der Nachbarschaft nicht vorhandener landwirtschaftlich genutzter Hofstellen/Stallungen und der Entfernung zu Acker-/Grünlandflächen nicht zu erwarten.

Auch gewerbliche Anlagen, die diesbezüglich relevant sein könnten, sind in der nahen Umgebung nicht vorhanden.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Ökologisch relevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind dabei nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.1 Boden

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes (neue überbaubare Grundstücksflächen / Verkehrsflächen) wird eine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Natürliche Funktionen des Bodens gehen damit über die bereits realisierten Maßnahmen hinaus in kleinem Maße zusätzlich verloren.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird angesichts der zulässigen Versiegelung überwiegend über öffentliche Niederschlagswassereinrichtungen abgeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die relativ geringe Plangebietsfläche weiterhin nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Art der Nutzung auch zukünftig nicht zu befürchten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich modifizierten Festsetzungen werden vsl. keine bedeutsamen lokalen Klimaveränderungen entstehen. Durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten sind nur geringfügig ausgeprägtere Temperatur- und Feuchtigkeitsamplituden zu erwarten.

Durch die Verwendung regenerativer Energien und hoher Wärmestandards an den neuen baulichen Anlagen kann den Zielen des Klimaschutzes entsprochen werden.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der geringen Plangebietsgröße und der integrierten Siedlungslage mit intensiver anthropogener Nutzung ist durch die Festsetzungsänderung allenfalls von einem sehr geringen Lebensraumverlust bei Kulturfolgerarten auszugehen.

Artenschutzrechtlich relevante Vorhaben sind in Umsetzung der geänderten Festsetzungen nicht erkennbar.

| 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang bestehenden gestaltwirksamen Regelungen werden konsequent fortgeführt. Der Geltungsbereich ist zudem allseitig durch Bebauung eingerahmt und erlaubt keine weiteren Sichtbezüge.

Die zulässigen Bauhöhen entsprechen dem benachbarten Bestand.

| 2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die geänderten Festsetzungen werden keine erheblichen zusätzlichen Immissionen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken, entstehen.

Der durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten induzierte Erschließungsverkehr kann allenfalls zu einer minimal höheren Belastung im unmittelbaren Umfeld führen.

Von umgebenden Verkehrsflächen wirken keine relevanten Schallimmissionen auf den Geltungsbereich ein.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Verdichtung des zentralen Siedlungsbereiches das Erfordernis einer Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlage vermieden.

Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen um eine Intensivierung der benachbart bereits vorhandenen Nutzung handelt, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, leitungsgebundene Versorgungsmedien) weiterhin genutzt werden und diesbezügliche Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Zusätzliche erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch reglementierende Festsetzungen (Geschossigkeit, Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe) ebenfalls vermieden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) gelten die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit wird dem Vorhaben der Verdichtung des Innenbereiches gegenüber einer örtlichen Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine rechnerische Ermittlung von Eingriffen sowie deren Kompensation ist nicht erforderlich.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Andere zentralörtliche und bereits zuvor baulich in Anspruch genommene Flächen, die ähnliche Qualitäten aufweisen, sind in Saerbeck nicht verfügbar. Gleichwertige Alternativen liegen deshalb nicht vor.

Aufgestellt:

Osnabrück, 26.03.2014

Ri/Sc-14001011-04



Planungsbüro Hahn GmbH

III. Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Saerbeck in seiner Sitzung amals Begründung der Satzung gebilligt.

Saerbeck, den.....

Der Bürgermeister

.....
(Roos)