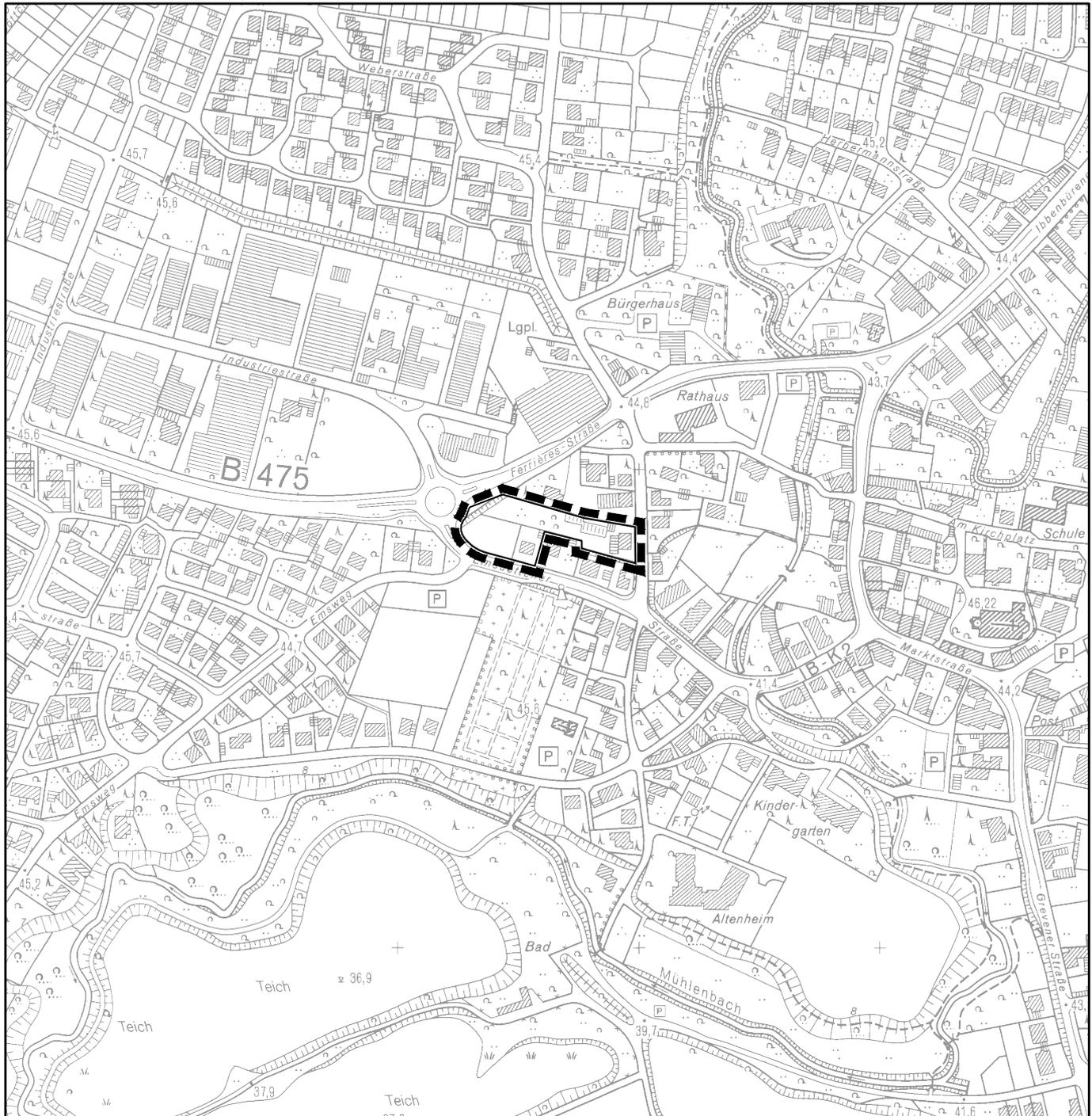


# Gemeinde Saerbeck

## Bebauungsplan Nr. 7

### "Ortskern" - 11. Änderung

#### Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

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

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)



Gemeinde Saerbeck –  
Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“ 11. Änderung

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-15064011-11 / 14.10.2015

**Inhalt:**

<b>I. Begründung zum Bauleitplanentwurf .....</b>	<b>4</b>
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	4
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	5
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 .....	9
6. Erschließung .....	10
6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung.....	10
6.2 Technische Infrastruktur .....	10
7. Ökologie / Begrünung .....	11
8. Planverwirklichung / Bodenordnung .....	11
9. Denkmalschutz / Denkmalpflege .....	11
10. Erschließungskosten .....	11
<b>II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen .....</b>	<b>12</b>
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	12
1.1 Geologie / Boden.....	12
1.2 Gewässer / Grundwasser .....	13
1.3 Klima / Lufthygiene.....	13
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften.....	13
1.5 Orts- / Landschaftsbild .....	13
1.6 Mensch / Gesundheit.....	14
1.7 Kultur / Sachgüter .....	14
1.8 Wechselwirkungen .....	14
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	15
2.1 Boden .....	15
2.2 Gewässer / Grundwasser .....	15

2.3	Klima / Lufthygiene.....	15
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	15
2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	16
2.6	Mensch / Gesundheit.....	16
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....	17
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	17
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	17
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	18
<b>III.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>19</b>

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 06.11.2014 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsplanes deckt einen zentralen Bereich des Ortskerns der Gemeinde zwischen den Verkehrsflächen Ferrières Straße, Marktstraße und Emsdettener Straße ab. Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im westlichen Teil des Ursprungsplanes. Dessen 5. Änderung und Erweiterung wird durch die erneute Änderung überlagert.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemarkung Saerbeck, Flur 35. Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des Katasteramtes Kreis Steinfurt vom 28.04.2015 (AZ: 15-04328).

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke gebildet:

Nr. 24, 113, 114, 123, 1308, 1417, 1418 und 1419; Flurstück 1416 teilweise.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.923 m<sup>2</sup>

Mit der Rechtswirksamkeit dieser Änderung tritt der überlagerte Teil der 5. Änderung und Erweiterung des Ursprungsplanes außer Kraft.

## 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“ stammt aus dem Jahr 2003 (Satzungsbeschluss 01.12.2003). Anlass für die jetzige Änderung des Bebauungsplanes sind veränderte Anforderungen an die Bebaubarkeit des nur teilweise bebauten Grundstückes. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Inanspruchnahme dieses zentralen Teils des Siedlungsraumes geschaffen werden.

Anlass für diese Planänderung ist die Absicht, Wohngebäude mit Einrichtungen des betreuten Wohnens und zugehöriger Dienstleistungen zu errichten und benachbart/ergänzend seniorengerechte Wohnungen zu bauen.

Insbesondere das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung erlaubt die beabsichtigte Nutzungsintensität nicht und macht eine Planänderung 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 m<sup>2</sup> 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 „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich, da dem Entwicklungsgebot weiterhin entsprochen wird.

#### 4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich südwestlich des Rathauses der Gemeinde - zwischen den Verkehrsflächen Emsdettener Straße / Ferrières Straße und Marienstraße und damit im zentralen Siedlungsbereich Saerbecks. Das Gelände ist mit einer Höhe von ca. 45,5 m über NN nahezu eben.

Die Fläche ist in ihrem nordwestlichen Teil unbebaut und stellt sich dort als Gartenfläche bzw. als aufgegebene, ruderalisierte Fläche dar. Im Südwesten befindet sich mit Haus Nr. 29 ein noch genutztes Wohngebäude. Der östliche Teil ist neben einem Wohngebäude (Marienstraße Nr. 4) durch mehrere Nebengebäude (u.a. Gewächshaus) bestanden. Die Flächen um die Gebäude sind gärtnerisch gestaltet.

Das Umfeld wird im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt. Südlich der Emsdettener Straße grenzt der Friedhof mit zugehöriger Stellplatzfläche an.

## 5. Planungskonzeption

Insbesondere die zentrale Lage im Ort Saerbeck ist Anlass für eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung mit Wohnnutzung und zugehörigen Dienstleistungseinrichtungen. Durch eine intensive Ausnutzung der derzeit tlw. brach liegenden Fläche soll auch im Interesse der innerörtlichen Nachverdichtung eine weitere Belebung des Ortskernes bewirkt werden.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung eines „Mischgebietes“ (MI) soll beibehalten werden, um auch weiterhin in dieser zentralen Situation eine große Bandbreite an Nutzungen, die sowohl der Wohnnutzung als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen können, zu ermöglichen.

Die aktuell geplanten Vorhaben mit auf Senioren ausgerichteten Wohnmöglichkeiten und evtl. diesem Zweck dienenden Dienstleistungseinrichtungen entsprechen dem festgesetzten Baugebietstyp.

Tankstellen sollen an dieser Stelle des Ortes im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld und ggf. daraus resultierende Störwirkungen auf den mehrheitlich wohnbaulich geprägten Bereich weiterhin nicht zugelassen werden.

Auch Vergnügungsstätten sollen (wie bislang in der 5. Änderung und Erweiterung des Ursprungsplanes vorgesehen) planungsrechtlich nicht ermöglicht werden. Die Ansiedlung derartiger Einrichtungen lässt eine negative Ortsbildprägung und ggf. den Beginn einer städtebaulich unerwünschten Nutzungsveränderung im zentralen Bereich des Ortes erwarten. Darum sollen sie weiterhin ausgeschlossen bleiben.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich wie bislang im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ: 0,5), Geschossflächenzahl (GFZ: 1,2 bzw. 1,0). Dies ermöglicht im Zusammenwirken mit der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen eine sehr intensive Grundstücksausnutzung. Die Erhöhung der GFZ im MI1-Gebiet um 0,2 lässt eine kompakte „Eckbebauung“ im Nahbereich des Kreisverkehrs zu.

Die Geschossigkeit (Z: II - III) im MI1-Gebiet fördert die Möglichkeit der kompakten Bebauung. Das dritte Vollgeschoss fügt sich angesichts einer Firsthöhenbeschränkung dennoch in die umgebende Bebauung ein. Im MI2-Gebiet bleibt die maximale Zweigeschossigkeit erhalten. Im MI3-Gebiet gelten die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie im MI2-Gebiet. Auf weitergehende Höhenfestsetzungen wird im MI3-Gebiet angesichts der Bestandssituation verzichtet.

### 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Bislang ist für den Bereich, der in etwa dem MI1-Gebiet entspricht, eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt. Da es zwischenzeitlich an dieser Stelle schon ein sehr konkretes Bauvorhaben gibt, kann allerdings auf eine über die Abstandserfordernisse der Bauordnung (BauO NRW) hinausgehende differenzierte Regelung verzichtet werden. Im MI2-Gebiet soll es bei der auch bislang gültigen „offenen“ Bauweise verbleiben.

Im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke werden die überbaubaren Grundstücksflächen zur Emsdettener Straße und im Bereich eines nicht mehr benötigten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ausgedehnt.

Durch eine kleine Rücknahme der Baugrenzen im Nahbereich des Kreisverkehrs werden verkehrliche Sichtbeziehungen leicht verbessert.

Um die Anschlüsse an den, nicht der Änderung unterliegenden, Teil des Planes zu verdeutlichen, werden diese Verknüpfungen der Baugrenzen (ohne rechtliche Wirkung) weitergehend dargestellt.

Im MI3-Gebiet gelten zu Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche die gleichen Festsetzungen wie im MI2-Gebiet.

## 5.4 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben resultieren bislang aus den „Örtlichen Bauvorschriften“ im Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“. Diese wurden in einer Neufassung mit Stand: 30. August 2006 im Rahmen der 13. Vereinfachten Änderung des genannten Bebauungsplanes erstellt. Die Gestaltungssatzung enthält Regelungen zu:

- Fassadenmaterialien
- Fenster und Türöffnungen
- Dachgestaltung
- Dachneigung
- Höhenausprägung

Diese Regelungen sollen im Grundsatz erhalten bleiben, um die Homogenität des Ortsbildes zu wahren. Bei den ersten fünf Aspekten sind an dieser Stelle des Ortes jedoch anteilige Verschiebungen (z.B. Materialmix) und Maßänderungen vorgesehen, die aktuelle Anforderungen an die bauliche Gestaltung und wirtschaftliche Realisierbarkeit mit berücksichtigen. Dadurch bleibt der Gestaltungsrahmen der „Örtlichen Bauvorschriften“ jedoch weitgehend gewahrt. Die Abweichungsmöglichkeiten für diesen Teilbereich der 10. Änderung des B-Planes sind in den textlichen Festsetzungen als Ausnahme fixiert.

Ergänzend wird noch eine maximale Firsthöhe festgesetzt, um fernwirksame Ausprägungen zu vermeiden.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches ist über die bestehenden Verkehrsflächen Marienstraße und Emsdettener Straße unmittelbar gewährleistet. Um Zu- bzw. Ausfahrten im Nahbereich des Kreisverkehrs sowohl zur B 475 (Ferrières Straße) als auch zur K 2 (Emsdettener Straße) aus Verkehrssicherheitsaspekten zu verhindern, wird dort ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Private Stellplätze sollen auf den Grundstücksflächen angelegt werden. Gesonderte Flächen werden dafür jedoch nicht festgesetzt. Um die verkehrliche Erreichbarkeit und Erschließung des MI2-Gebietes zu gewährleisten, wird durch das MI3-Gebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und Erschließungsträger festgesetzt.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch Busverkehr auf der Emsdettener Straße mit Haltestellen unmittelbar südlich des Geltungsbereiches gegeben.

### 6.2 Technische Infrastruktur

Durch die Planänderung ergeben sich keine grundlegend neuen Anforderungen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. In den angrenzenden Straßen (Marienstraße, Emsdettener Straße) sind Mischwasserkanäle ausreichender Dimensionierung vorhanden. Die mediale Versorgung ist gewährleistet.

## 7. Ökologie / Begrünung

Durch die beabsichtigten Planänderungen verschieben sich in geringem Umfang die überbaubaren Grundstücksflächen, sodass auch die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft eine gewisse räumliche Veränderung erfahren. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt dabei unverändert. Durch die verschobene räumliche Ausnutzbarkeit werden keine ökologisch relevanten Biotopstrukturen betroffen.

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

## 8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen Eigentümer geschaffen. Im Bereich Marienstraße 4 ist eine Zuwegung zum zurückliegenden Geltungsbereichsteil erforderlich, um einen Anschluss an die öffentlichen Erschließungsanlagen zu gewährleisten. Zwingende Abhängigkeiten zu anderen Eigentümern bestehen ansonsten nicht. 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. Dies betrifft auch das auf dem südlich gelegenen Friedhof gelegene Denkmal.

## 10. Erschließungskosten

In den gemeindlichen Haushalt sind keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

## 11. Städtebauliche Werte

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4.923 m<sup>2</sup>.

## 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.

Es handelt sich um Fein- und Mittelsand, z. T. schluffig, gelbbraun, teilweise Grobsand, feinkiesig, hellgrau.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst (NRW), Krefeld, wird der angetroffene Boden als Plaggenesch und damit als besonders schutzwürdiger Boden für die Archivfunktion eingestuft.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten liegen im überwiegenden Geltungsbereich jedoch bereits durch Bauwerke (incl. Flächenversiegelungen) und Gartennutzung vor. Insgesamt handelt es sich um anthropogen stark beeinträchtigte Böden.

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. 110 m Entfernung verläuft jedoch der Mühlenbach, der in südlicher Richtung fließt, und später in die Ems mündet.

Angesichts der zulässigen Versiegelung ist trotz versickerungsfähiger Böden eine Einschränkung der lokalen Grundwasserneubildungsrate gegeben.

## 1.3 Klima / Luftthygiene

Innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde bilden die unbebauten Teile der unterschiedlich großen Grundstücke allenfalls ein kleines stadtklimatisches Ausgleichspotenzial. Von bedeutenderer Ausgleichswirkung ist eher der südlich gelegene Freiraum des Friedhofes einzustufen. Luftthygienische Belastungen liegen evtl. im unmittelbaren Nahbereich der angrenzenden Verkehrsflächen in geringem Umfang vor. Landwirtschaftliche Emissionen treten im nahen Umfeld nicht auf.

## 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Südlich der Emsdettener Straße befindet sich der Friedhof als zusammenhängende Grünfläche. Entlang des Mühlenbaches erstreckt sich mit einem Abstand von über 100 m das Landschaftsschutzgebiet Emsaue zwischen Emsdetten und Saerbeck (in Kraft seit 30.06.1982).

In minimal 230 m südlicher Entfernung befindet sich die Fortführung des Landschaftsschutzgebietes Emsaue (zwischen Emsdetten und Saerbeck).

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 ruderalisierte Brachfläche sowie als Gartenfläche mit einzelnen Gehölzen bzw. Gehölzgruppen dar. Planungsrelevante Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Nahbereich weitgehend durch die Verkehrsflächen mit einer teils uneinheitlichen straßenrandbezogenen Baustruktur geprägt.

Die Gebäude sind in Form, Stellung und Erscheinungsbild unterschiedlich und charakterisieren ein lebhaftes Ortsbild.

## **| 1.6 Mensch / Gesundheit**

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf den umgebenden Straßen resultieren Emissionen, die im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf empfindsame Nutzungen zu überprüfen sind.

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

## **| 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 temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

### 2.1 Boden

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Natürliche Funktionen des Bodens gehen damit rechnerisch nicht über die bereits realisierten bzw. bislang rechtlich zulässigen Maßnahmen hinaus verloren.

### 2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird angesichts der zu erwartenden Bodendurchlässigkeit auf den Grundstücken selbst versickert. Störungen der Grundwasserneubildung sind deshalb 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 spürbaren lokalen Klimaveränderungen entstehen. Durch den Umfang der Baumöglichkeiten sind keine andersartigen Temperatur- und Feuchtigkeitsamplituden zu erwarten.

Durch die Verwendung regenerativer Energien und hohe Wärmestandards an den neuen Gebäuden kann den Zielen des Klimaschutzes deutlicher als mit dem bisherigen Bestand entsprochen werden.

### 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der ehemaligen bzw. der rechtlich zulässigen Grundstücksinanspruchnahme sowie der anthropogenen Nutzung ist durch die Festsetzungsänderung von keinem Lebensraumverlust 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 weitgehend beibehalten.

Die Bauhöhen orientieren sich durch begrenzende Festsetzungen weiterhin an dem nachbarlichen Bestand und sind u.a. durch eine beschränkende Firsthöhe zusätzlich reglementiert.

## 2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die geänderten Festsetzungen werden keine grundsätzlich andersartigen Immissionen entstehen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken.

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

Von den umgebenden Verkehrsflächen wirken jedoch insbesondere Schallimmissionen in teilweise erheblichem Umfang auf den Geltungsbereich ein. Im Nahbereich der Emsdettener- sowie der Ferrières Straße sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhalten. Dies ergibt sich aus einer Schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup>.

„Die [...] Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass in Teilen des Plangebietes die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten werden.

Für schützenswerte Aufenthaltsräume [...] in den Überschreitungsbereichen sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt [...]. Zusätzlich ergeben sich Anforderungen an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen geeignete Räume der in den Überschreitungsbereichen liegenden Gebäude.

Schützenswerte Außenwohnbereiche sollen so weit wie möglich im Schallschatten der zugehörigen Gebäude angeordnet werden, damit in der Terrassenlage keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Bereich der Außenwohnbereiche des B-Plangebietes zu erwarten sind.

Im Randbereich des Plangebietes zur Emsdettener Straße und zur Ferrières Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten [...].

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Hahm, Gemeinde Saerbeck – B-Plan Nr. 7 „Ortskern“ – 11. Änderung, Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005, Lärmpegelberechnung nach DIN 4109, Erläuterungsbericht 06/2015, Osnabrück, 08.06.2015

Für die Bereiche, in denen der Lärmpegelbereich III oder IV ausgewiesen wird, sind Auflagen bezüglich des Lärmschutzes notwendig.

### **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 die Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlage vermieden.

Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen um eine Intensivierung der vorhandenen Situation durch eine Erhöhung des Maßes der 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, Firsthöhe) 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:

Ospabrück, 14.10.2015

R/Sc-15064011-11

Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat der Begründung des Entwurfes am 23.07.2015 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.08.2015 bis 18.09.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Saerbeck in seiner Sitzung am 05.11.2015 als Begründung der Satzung gebilligt.

Saerbeck, den.....

Der Bürgermeister

.....  
(Roos)