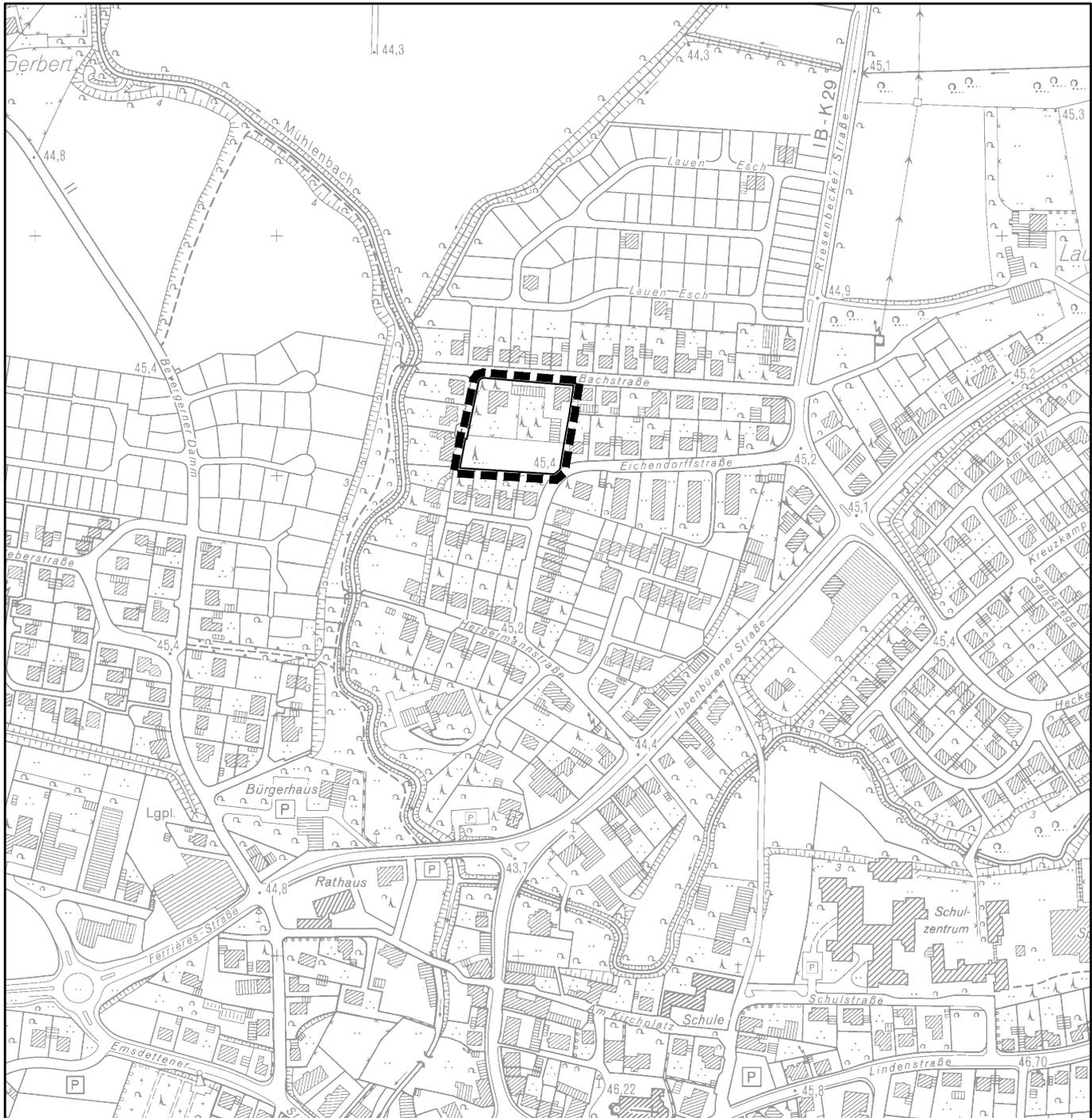


Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße" - 7. 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 –
Bebauungsplan Nr. 1 „An der Ibbenbürener Straße“ – 7. Änderung
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-14081011-07 / 17.10.2014

ergänzt am: 13.01.2015

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	5
5.	Planungskonzeption	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.4	Gestaltung	7
6.	Erschließung	8
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	8
6.2	Technische Infrastruktur	8
7.	Ökologie / Begrünung	9
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung	9
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	11
1.3	Klima / Lufthygiene.....	12
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	12
1.5	Orts- / Landschaftsbild	12
1.6	Mensch / Gesundheit.....	12
1.7	Kultur / Sachgüter	13
1.8	Wechselwirkungen	13
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	13
2.1	Boden	13
2.2	Gewässer / Grundwasser	13

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

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 06.11.2014 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Ibbenbürener Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsplanes deckt einen größeren Bereich der Ortslage der Gemeinde zwischen der B 219 (Ibbenbürener Straße) und dem Mühlenbach ab. Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt am nordwestlichen Rand des Ursprungsplanes, welcher mit seiner Bekanntmachung ab dem 01.06.1966 rechtskräftig ist.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemarkung Saerbeck, Flur 7. Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des ÖbVI Sundermann/Teichmann (Rheine) vom 24.07.2014.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen abgegrenzt:

im Norden: durch den südlichen Rand des Flurstückes Nr. 284 (Bachstraße)

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 313 und Nr. 170

im Süden: durch den nördlichen Rand der Flurstücke Nr. 359 (Eichendorffstraße), Nr. 167, Nr. 166, Nr. 165 und Nr. 164

im Westen: durch den östlichen Rand der Flurstücke Nr. 374 und Nr. 369 (Gerhart-Hauptmann-Straße).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,6 ha.

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

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1966. Anlass für die 7. Änderung dieses Bebauungsplanes sind veränderte Anforderungen an die Nutzung privater Flächen. Die Eigentümer der Grundstücke Bachstraße 12 und Bachstraße 16 haben im Januar 2014 die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen in südlicher Richtung die Grundstücke für eine neue Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Vorgesehen ist dabei eine Ergänzung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung durch weitere Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, wobei die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden soll. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine derartig zusätzliche bauliche Inanspruchnahme im Innenbereich des Siedlungsgebietes geschaffen werden.

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 nördlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes und ist im weiteren Umkreis von Wohngebäuden (überwiegend Einfamilienhäuser) umgeben. Die Luftlinienentfernung zum Rathaus beträgt ca. 370 m.

Er ist von drei Seiten durch Verkehrsflächen erschlossen. Eine Bebauung (mit drei Wohngebäuden) befindet sich unmittelbar südlich der Bachstraße. Die Gebäude orientieren sich mit ihrer Hauptfächstrichtung parallel zur Bachstraße und entsprechen damit der Ausrichtung sämtlicher Häuser zwischen Bachstraße, Agnes-Miegel-Straße, Eichendorffstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße. Es handelt sich durchweg um Wohngebäude.

Der nach Süden orientierte Teil des weiteren Geltungsbereiches stellt sich als unterschiedlich intensiv genutzte Gartenfläche mit einzelnen Bäumen dar. Südlich des Hauses Bachstraße Nr. 12 befindet sich ein Nebengebäude, das vsl. teilweise der neuen Nutzung weichen soll.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist nahezu eben und weist keine topografischen Besonderheiten auf. Ein leichtes Gefälle besteht in nordwestlicher Richtung.

5. Planungskonzeption

Die Lage im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Saerbeck ist Anlass für eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung mit zusätzlicher Wohnnutzung. Durch eine intensive Ausnutzung der derzeit allein gärtnerisch genutzten Grundstückflächen soll eine Verdichtung der Ortslage bewirkt und ein Außenwachstum der Gemeinde reduziert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll im Hinblick auf eine homogene Ortsentwicklung beibehalten werden.

Umgebend sind ebenfalls „Allgemeine Wohngebiete“ planungsrechtlich festgesetzt.

Die Art der Nutzung wird im Ursprungsplan nicht weiter differenziert. Ein derartiges Erfordernis wird auch zukünftig aufgrund der bestehenden Situation nicht gesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich bislang im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit (Z = Vollgeschosse). Zum Zeitpunkt der erstmaligen Planaufstellung hatten Hausgärten unter dem Aspekt der Eigenversorgung einen großen Stellenwert. Deshalb wurde mit 0,25 - aus heutiger Sicht - eine niedrige GRZ festgesetzt. Die damals auch oberhalb der Vollgeschosse noch zu berücksichtigende GFZ wurde mit 0,4 so festgesetzt, dass eine nahezu zweigeschossige Ausnutzung möglich war. Um jedoch unter der bauordnungsrechtlich definierten Zweigeschossigkeit zu bleiben, ist nur ein Vollgeschoss zugelassen worden. Tatsächlich wurden Baukörper errichtet, die zwar optisch nur ein volles Geschoss erkennen lassen, darüber jedoch ein Bauvolumen erreichen, das sich im Bereich der Zweigeschossigkeit bewegt. Damit zukünftig der aufwendige Nachweis des Einhaltens der Eingeschossigkeit (bzw. dessen bauordnungsrechtliche Prüfung) entbehrlich ist, soll eine optisch vergleichbare Erscheinungsform (zweites Geschoss im Dach) bei maximal zwei Vollgeschossen durch die Festlegung einer Drempeelhöhe erreicht werden.

Das zukünftige Maß der Nutzung soll im Sinne einer intensiven Nachverdichtung der Obergrenze des § 17 BauNVO entsprechen und eine GRZ 0,4, eine GFZ 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschosse betragen. Der Drempe über Oberkante der Decke des 1. Vollgeschosses darf max. 0,5 m aufweisen.

Die zusätzlich festgesetzte maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m ü OK FF EG. Die Fußbodenhöhe (in Bezug auf die nächstgelegene kenntlich gemachte Kanaldeckelhöhe) gewährleistet mit 0,5 m eine eindeutige Höhenangabe und eine höhenmäßige Gleichartigkeit zu benachbarten baulichen Nutzungen.

Um den Charakter des Wohnstandortes nicht zu verändern, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal eine Wohneinheit (pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) beschränkt. Typische Mehrfamilienhäuser sind damit ausgeschlossen.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

In den Nachbarbereichen ist einheitlich eine offene Bauweise vorgegeben. Deshalb soll diese hier auch festgelegt werden, um den Charakter der Baustruktur im Umfeld nicht zu verändern.

Im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche werden regelmäßige Beschränkungen dahingehend vorgenommen, dass die Baugrenzen einen durchgängigen Abstand von 3,0 m zum Rand der Baugebietsfläche erhalten. Dies entspricht auch der bisherigen Festsetzung an der Bachstraße.

Im Hinblick auf die Flächenorientierung und Anschlussmöglichkeiten an befahrbare Verkehrsflächen erfolgen Festsetzungen von Flächen und Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen für Stellplätze und Garagen.

5.4 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben orientieren sich im Wesentlichen aus den bereits gültigen Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes und am unmittelbaren Umgebungsbestand. Damit wird die Homogenität des Ortsbildes gewahrt.

Festsetzungen erfolgen bezüglich der Eingangs-, der Drempe- sowie der Firsthöhe. Zur Erhöhung der rechtlichen Eindeutigkeit wird der Höhenbezug des Firstes zu NN hergestellt. Ergänzend werden die Dachform und Dachneigung verbindlich vorgegeben. Die festgesetzte Richtung der längsten Firstlinie soll die Einheitlichkeit der Dachausrichtung der unmittelbaren Umgebungsbebauung bewahren. Weitere Festsetzungen werden zu Außenwandmaterialien in Anlehnung an den benachbarten Bestand unter Berücksichtigung energetischer Belange getroffen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sollen auch zukünftig nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, um vor allem im Straßenrandbereich keine negativen optischen Auswirkungen zu erhalten.

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 erfolgt derzeit direkt über die Verkehrsflächen Bachstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße und Eichendorffstraße.

Um jedoch bereits parzellierte, innen liegende Grundstücke verkehrlich zu erschließen, sind zusätzliche Wegetrassen erforderlich. Im Hinblick auf die bestehende Eigentumsituation sind privatrechtliche Regelungen zur Erschließung möglich. Deshalb sollen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger eine Erreichbarkeit einerseits von der Gerhart-Hauptmann-Straße, andererseits von der Eichendorffstraße ermöglichen. Das bislang in öffentlichem Eigentum befindliche Flurstück Nr. 169 wird in diese Regelung einbezogen. Um über die Erschließung der einzelnen neuen Grundstücke hinausgehende Ringverkehre zu verhindern, soll das Geh- und Fahrrecht im mittleren Geltungsbereichsteil jedoch keine Durchgängigkeit aufweisen.

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

Private Stellplätze können auf den Grundstücksflächen angelegt werden. Um den öffentlichen Verkehrsraum nur in möglichst geringem Umfang durch parkende Kfz zu belasten, sind mindestens 2 Stellplätze pro Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte anzulegen.

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.

Da die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung der Niederschlagswässer zulassen, wird eine Versickerungspflicht auf den Grundstücken festgesetzt. Notüberläufe können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit wurde für einen nördlich der Bachstraße gelegenen Bereich gutachterlich¹ nachgewiesen.

¹ igb van Reemen & John, Versickerungsgutachten, Projektnummer p/981441, Münster, 04.02.1999

Das für die Verkehrserschließung erforderliche Geh- und Fahrrecht soll auch der Leitungsführung der Versorgungsträger dienen. Für diese ist auch die Möglichkeit einer durchgängigen Leitungsführung zwischen Gerhart-Hauptmann-Straße und Eichendorffstraße vorgesehen.

7. Ökologie / Begrünung

Durch die beabsichtigten Planänderungen können im gesamten Geltungsbereich, sofern nicht bereits Versiegelungen durch Gebäude und andere bauliche Anlagen vorhanden sind, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt werden. Durch die erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit der Geltungsbereichsflächen werden jedoch keine ökologisch relevanten Biotopstrukturen betroffen. Es handelt sich um allseits baulich umschlossene Gartenbereiche. Artenschutzrelevante Vorkommen bei Fauna und Flora sind nicht bekannt. Es wird von einem Bestand von Kulturfolgerarten ausgegangen.

Der Kreis Steinfurt weist auf folgende Sachverhalte hin:

„Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldräumung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten und damit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumfällungen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten, also vom 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig. Bäume mit einem Durchmesser von ≥ 30 cm und Quartierpotenzial (z. B. Höhlen, abgeplatzte Rinde) sind vor der Fällung von einem Sachverständigen zu begutachten. Die Untersuchungsergebnisse sind Bauanträgen beizufügen“.

Da eine intensive Flächenausnutzung vorgesehen ist, werden auch keine gesonderten Grünflächen oder Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird durch die Erhöhung der GRZ von $(0,25 \times 1,5 =) 37,5$ % auf $(0,4 \times 1,5 =) 60$ % bewirkt. Das bedeutet, dass Gartenbereiche von mindestens 40 % der Geltungsbereichsgröße verbleiben.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden intensive Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Eine neue Grundstücksparzellierung hat bereits stattgefunden. Eine kommunale Flächenveräußerung ist vorbereitet. 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 Baudenkmalern werden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt.

10. Erschließungskosten

In den gemeindlichen Haushalt sind keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

Davon ausgenommen sind Ver- und Entsorgungsleitungen für Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung, die separat zu zahlen bzw. zu erstatten sind.

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.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten liegen durch die baulichen Anlagen und in geringerem Umfang durch die Gartennutzung 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. Es handelt sich um Flugsande des Quartär.

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. 45 m westlicher Entfernung verläuft jedoch der Mühlenbach als Gewässer Nr. 1000, der in südwestliche Richtung fließt, und später 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 / Luftthygiene

Innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde bilden die unbebauten Teile und Grünflächen ein kleines stadtklimatisches Ausgleichspotenzial. Von bedeutenderer Ausgleichswirkung ist der westlich gelegene Niederungsraum des Mühlenbaches mit seinen dicht bewachsenen Bereichen und offener Wasserfläche.

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

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

In ca. 45 m westlicher Entfernung erstreckt sich der Mühlenbach mit seinen unmittelbar umgebenden Flächen als Biotop BK-3811-0019.

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 Gehölzen (tlw. großkronigen Einzelbäumen) dar. Planungsrelevante Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird weitgehend durch regelmäßige Baustrukturen mit Einzelhäusern und überwiegend offenen Vorgärten geprägt.

Die Gebäude sind in Form, Stellung und Erscheinungsbild relativ einheitlich und charakterisieren ein homogenes 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 ebenfalls 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 / höhere GRZ) 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 in erhöhtem Maße abgeleitet. Angesichts der Durchlässigkeit des Bodens wird jedoch eine Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Großflächige 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 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. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird auf die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes verwiesen (vgl. Kapitel I Nr. 7).

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 weiterhin 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 der Gemeinde das Erfordernis einer Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlage vermieden.

Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen um eine Intensivierung benachbart bereits bestehender Nutzungen 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, Drenpelhöhe, Firsthöhe, Firstrichtung) 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)

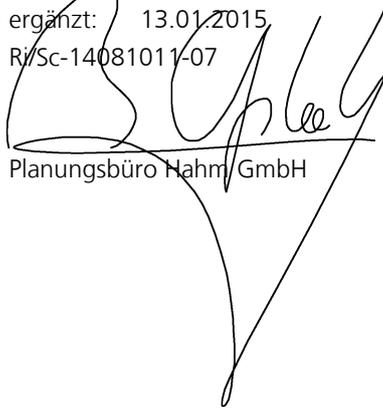
Andere zentralörtliche und bereits zuvor baulich in Anspruch genommene Flächen, die ähnliche Qualitäten aufweisen, sind derzeit in Saerbeck nicht verfügbar. Gleichwertige Alternativen liegen deshalb nicht vor.

Aufgestellt:

Osnabrück, 17.10.2014

ergänzt: 13.01.2015

R/Sc-14081011-07


Planungsbüro Hahm 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)