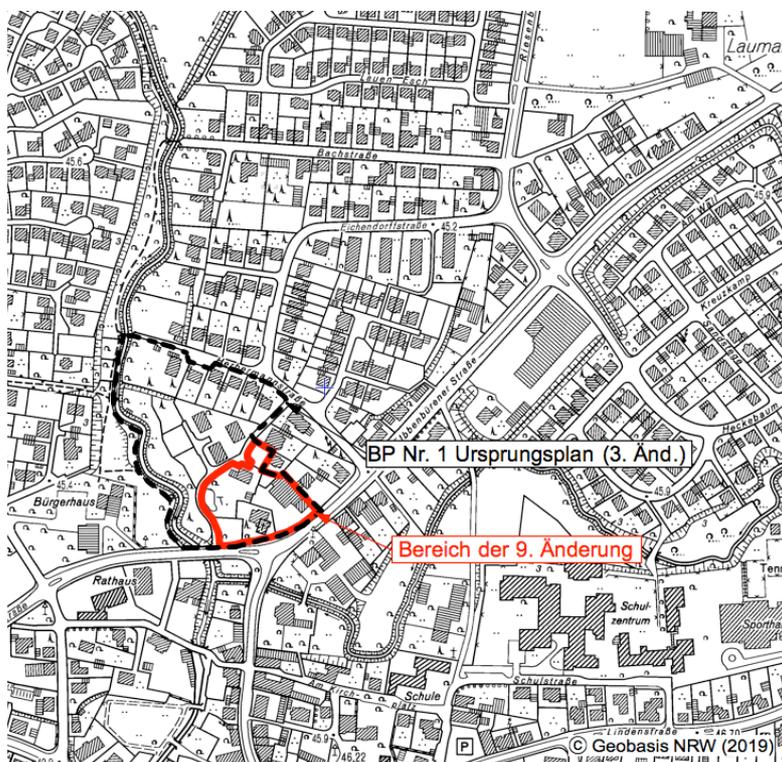


# Bebauungsplan Nr. 1 „An der Ibbenbürener Strasse“ - 9. Änderung

Entscheidungs-  
begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB |

Gemeinde Saerbeck



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Derzeitige Situation	5	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>6</b>	
2.1	Änderung von „Dorfgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“	6	
2.2	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	6	
2.3	Änderung der überbaubaren Flächen	6	
2.4	Änderung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7	
2.5	Änderung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten	7	
2.6	Änderung der Fassadengestaltung	7	
2.7	Änderung der Gestaltung der Einfriedungen	8	
<b>3</b>	<b>Sonstige Festsetzungen und Hinweise</b>	<b>8</b>	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>	
<b>5</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>10</b>	
5.1	Eingriffsregelung	10	
5.2	Biotop- und Artenschutz	10	
5.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>14</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	14	
6.2	Immissionsschutz	14	
6.3	Denkmalschutz	15	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 23.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „An der Ibbenbürener Strasse“ zu ändern. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich, welcher zwischen der Ibbenbürener Strasse im Süden und der Straße „An den Bürgerwiesen“ im Norden, liegt. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 686, 687, 688, 689, 703, 757 und 766 der Flur 34 und die Parzellen 1322, 1345, 1479, 1480, 1481, 1531, 1532, 1533 und 1534 der Flur 45 in der Gemarkung Saerbeck.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, welche im Jahr 2007 vom Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen worden ist, regelt seit 2007 die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich „Ibbenbürener Strasse / An den Bürgerwiesen“.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans, wurden im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung für u.a. sechs Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich geschaffen.

Ebenfalls wurde in diesem Zuge für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, eine maximal zweigeschossige Bauweise planungsrechtlich ermöglicht.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen nun die bislang noch unbebauten Grundstücke südlich der bereits bestehenden Mehrfamilienhaussiedlung und der Straße „An den Bürgerwiesen“ mit zwei weiteren Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Aufgrund der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes zur Art und Maß der Nutzung und der überbaubaren Flächen ist die geplante Bebauung der Grundstücke derzeit nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes zu schaffen, wird daher die 9. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **1.3 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des abgegrenzten Plangebietes der 9. Änderung (rund 0,65 ha) und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Be-

bauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.

- Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Saerbeck daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gem. des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2 u. 3) BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **• Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ibbenbürener Straße“, im Südwesten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“, im Südosten gemischte Bauflächen und im Norden Wohnbauflächen dar.

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ tangieren teilweise die Flächen der geplanten Wohnbebauung. Der Flächennutzungsplan wird hier entsprechend des zuvor beschriebenen Planungsziels (Punkt 1.2) im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Der betroffene Teilbereich, welcher derzeit als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt ist, wird somit in Wohnbauflächen geändert.

##### **• Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „An der Ibbenbürener Strasse“ in der Fassung der 3. Änderung trifft für den Änderungsbereich im Süden hin zur Ibbenbürener Strasse, die Festsetzung als „Dorfgebiet“. Für den daran anschließenden nördlichen Teil trifft der Bebauungsplan die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“.

Die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich sind mit Baugrenzen festgesetzt und ergeben ein zusammenhängendes Baufenster.

Die Baugrenzen verlaufen mit einem Abstand von ca. 4 m bis 9 m zu den jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen im Süden, Westen und Norden. Weiter östlich wird der innenliegende Bereich der Grundstücke von dem zusammenhängenden Baufenster ausgespart. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Dorfgebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 definiert. Für das Dorfgebiet ist darüber hinaus die maximal zulässige Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Des Weiteren ist für den Änderungsbereich gegenwärtig eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 6,20 m und einer Firsthöhe von max. 10,00 m in einer offenen Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist in dem Allgemeinen Wohngebiet bislang mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Die zulässige Dachneigung beträgt in dem gesamten Änderungsbereich bislang 10° bis 35°. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Pultsattel- oder Walmdach auszubilden.

### **1.5 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist im Süden geprägt durch ein Gemeindezentrum und einen Getränkemarkt mit dazugehörigen Stellplätzen, welche von der Ibbenbürener Str. / Ferrieres-Str. erschlossen werden.

Im Westen und Norden des Änderungsbereiches grenzt die Straße „An den Bürgerwiesen“ an. Mit Ausnahme der im Nordosten gelegenen Wohnbebauung sind die Flächen unbebaut.

Die unbebauten Flächen im Westen werden gegenwärtig als großzügige private Gartenfläche mit einem Freisitz und einem Teich genutzt. Hin zur angrenzenden Erschließungsstraße besteht überwiegend eine Einfriedung dieser Gartenflächen durch Hecken-/Gehölzbepflanzung.

In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich im Westen der Mühlenbach mit begleitenden Freiflächen. Im Norden und Nordosten schließt eine Wohnbebauung bestehend aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern an. Östlich des Änderungsbereiches befinden sich vermehrt auch Einfamilienhäuser.

Im Süden begrenzt die Hauptverkehrsstraße Ibbenbürener Str. / Ferrieres Str. (B 475) das Plangebiet. Entlang dieser Straße sowie südlich davon befinden sich in einer weitgehend zusammenhängenden, vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauungsstruktur neben der Wohnnutzung, mehrere Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote sowie das Rathaus der Gemeinde Saerbeck.

## **2 Änderungspunkte**

Auf Grund der in Pkt. 1.2 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ibbenbürener Straße“ in der Fassung der 3. Änderung, erforderlich.

### **2.1 Änderung von „Dorfgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“**

Der nördliche Teil des bislang festgesetzten „Dorfgebietes“ wird infolge der künftig hier vorgesehenen Wohnnutzung, zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) geändert. Die bestehenden Nutzungen im verbleibenden Dorfgebiet werden von dieser Änderung, aufgrund der Grundstückseinteilung nicht tangiert.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes, sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hiermit soll eine möglichst hohe Wohnqualität sichergestellt werden. Die bislang rechtskräftigen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bleiben für das Dorfgebiet, abgesehen von der zuvor beschriebenen Anpassung der Flächen, von der 9. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### **2.2 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung**

Infolge der geplanten Mehrfamilienhausbebauung werden die bislang festgesetzten maximal zulässigen Trauf-/Höhen entsprechend des Planvorhabens angepasst. Somit wird die max. zulässige Traufhöhe von bislang 6,20 m auf max. 9,15 m und die max. zulässige Firsthöhe von bislang 10,00 m auf max. 10,15 m geändert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund dieser Änderung nicht zu erwarten, da bereits in der Umgebung ähnlich hohe Wohngebäude existieren.

### **2.3 Änderung der überbaubaren Flächen**

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird entsprechend des zuvor beschriebenen Planungsziels angepasst und in Richtung Westen geringfügig erweitert. Die westliche Baugrenze verläuft nun mit 3 m parallel zur Straße „An den Bürgerwiesen“. Im Osten wird zudem der innenliegende Bereich, der bisher von den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen ausgespart war, nun mit in

die überbaubare Fläche mit einbezogen, um künftig grundsätzlich weitere Nachverdichtung im Quartier ermöglichen zu können. Dies entspricht auch § 1 (5) BauGB, nach dem eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Auch nach Osten hin ist im Allgemeinen Wohngebiet die Baugrenze 3 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

#### **2.4 Änderung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird abweichend zu den bislang rechtskräftigen Festsetzungen der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen (geschlossenen sowie offene), Tiefgaragen (einschließlich Zufahrten) und Stellplätze gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet entfällt damit der bislang festgesetzte Mindestabstand für oberirdische Anlagen von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierdurch soll eine geeignete Stellplatzanordnung für die geplante Wohnbebauung ermöglicht werden. Für das Dorfgebiet wird wie bislang ein entsprechender Mindestabstand für oberirdische Anlagen von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

#### **2.5 Änderung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten**

Die bislang in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude wird infolge der geplanten Nachverdichtung und Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf maximal fünf Wohneinheiten je Wohngebäude angehoben. Diese Änderung bzw. Anhebung wird dadurch begründet, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich gestiegen ist und aufgrund des demografischen Wandels auch künftig von einer erhöhten Nachfrage dieses Segments ausgegangen werden muss. Aufgrund der innerörtlichen Lage und den bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern in der unmittelbaren Umgebung wird der Standort aus städtebaulichen Gründen, für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, als geeignet eingestuft.

#### **2.6 Änderung der Fassadengestaltung**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass für Staffelgeschosse neben den festgesetzten zulässigen Materialien der Hauptbaukörper auch die folgenden Materialien zulässig sind: Putz, Sichtbeton, Holz-Verkleidungen, Metall-Verkleidungen sowie Kunst- und Naturschiefer-Verkleidungen. Bislang waren die zuvor aufgeführten Materialien nur für untergeordnete Teilflächen (insbesondere im

Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) bis max. 20 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Staffelgeschosse in dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine gestalterische Anpassung der geplanten Wohnbebauung an die unmittelbar nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Für das Dorfgebiet gelten weiterhin die bisherigen Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

## **2.7 Änderung der Gestaltung der Einfriedungen**

Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen, werden in dem Allgemeinen Wohngebiet zu Gunsten der besseren Einsehbarkeit und der damit verbundenen Verkehrssicherheit wie folgt geändert:

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nach wie vor entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern zulässig. Auch können wie bislang zur Sicherheit Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m eingezogen werden. Allerdings werden im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplanes die maximalen Höhen der zulässigen Einfriedungen auf 0,80 m im Allgemeinen Wohngebiet begrenzt, um im Bereich der Straße „An den Bürgerwiesen“ eine Beeinträchtigung der Einsehbarkeit im Vorfeld zu vermeiden. Bislang war die Höhe der zulässigen Trockenmauern in diesem Bereich auf max. 1,00 m begrenzt und Hecken konnten in unbegrenzter Höhe eingesetzt werden, sofern die Verkehrssicherheit durch sie nicht beeinträchtigt wurde.

Für das Dorfgebiet, welches in der Örtlichkeit hinsichtlich der Einsehbarkeit einen weniger sensiblen Bereich darstellt, wird die bisherige Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen übernommen. Somit sind in dem Dorfgebiet Trockenmauern bis max. 1,00 m zulässig und Hecken können unbegrenzt eingesetzt werden, sofern die Verkehrssicherheit durch sie nicht beeinträchtigt wird.

## **3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

Die bislang rechtskräftigen Festsetzungen bleiben, mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Änderungspunkte, von der 9. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### **• Art der baulichen Nutzung**

Für das Dorfgebiet sind somit nach wie vor die gem. § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anla-

gen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet sind darüber hinaus weiterhin eine offene und maximal zweigeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von max. 0,4 festgesetzt.

Für das Dorfgebiet ist zudem eine Geschossflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt.

- **Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind in dem Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. In dem Dorfgebiet sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig, sofern die oberirdischen Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

Zudem ist weiterhin für das Allgemeine Wohngebiet und für das Dorfgebiet festgesetzt, dass zwischen oberirdischen Garagen/Carports und der zugeordneten Erschließungsstraße auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einzuhalten ist.

- **Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

In dem Änderungsgebiet sind auf den privaten Grundstücken je 100 m<sup>2</sup> unbebauter Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO ein bodenbeständiger, heimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind private, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche zu bepflanzen.

- **Festsetzung zur Regenwasserbehandlung**

Das anfallende Regenwasser ist von Dachflächen und versiegelten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen, einer Versickerung auf dem Grundstück gem. § 51a LWG zuzuführen oder entsprechend der Ortssatzung zu nutzen. Die Versickerungsanlagen sind gem. ATV A 138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten und bedürfen der Genehmigung.

- **Textliche Festsetzungen gem. § 89 BauONRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

Die bislang rechtskräftigen gestalterischen Festsetzungen bleiben, mit Ausnahme der unter Punkt 2.6 und 2.7 angeführten Änderungen hinsichtlich der Fassadengestaltung sowie der Gestaltung der Ein-

friedungen in dem Allgemeinen Wohngebiet, von der 9. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

- **Hinweise**

Die bislang aufgeführten Hinweise hinsichtlich Bodendenkmäler, Kampfmittel, Artenschutz, Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume, Kanalisation, Außenanlagengestaltung, Kellergeschoss und der Altlastenverdachtsfläche 20-3 werden unverändert Bestandteil der 9. Änderung des Bebauungsplanes und sind im Detail der Planurkunde zu entnehmen.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist weiterhin über das bestehende Straßennetz (Ferrières Straße (B 475) / An den Bürgerwiesen) gewährleistet. Die Erschließung ist von der Änderung des Bebauungsplanes somit nicht betroffen.

#### **5 Belange der Umwelt**

##### **5.1 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

##### **5.2 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im August 2019 eine Ortsbegehung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich der Gemeinde Saerbeck unmittelbar nördlich der Ibbenbürener Straße und stellt sich als eine mit Wohngebäuden, einem Getränkemarkt sowie einem Gemeindezentrum bebaute Fläche dar. Den Wohngebäuden (Ein-/Mehrfamilienhäuser) sind Gartenflächen angeschlossen, die entsprechend genutzt und gepflegt werden. Das nunmehr für eine Nachverdichtung vorgesehene Grundstück liegt im Westen des Änderungsbereiches und wird ebenfalls als Privatgarten genutzt. Letzterer wird aus einer weitläufigen Rasenfläche, einer Einfriedung in Form einer Schnitthecke sowie einem angelegten Schwimmteich gebildet. Ältere Gehölzbestände oder ungenutzte Gartenbereiche sind nach erfolgter Ortsbegehung nicht vorhanden. Der Schwimmteich weist zusätzlich einen Fischbesatz auf.

- **Artvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 3811, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen) 30 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 9 Fledermaus- und 20 Vogelarten sowie 1 Amphibienart.

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet nicht vor.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten (Quadrant 2, Messtischblatt 3811, Stand: August 2019). Status: x = (Brut)Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Art	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in	
				NRW (ATL)	Gaert
<b>Säugetiere</b>					
	<i>Eptesicus serotinus</i>	BreitflügelFledermaus	x	G-	Na
	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	x	U	Na
	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	x	G	(Na)
	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	x	G	Na
	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	x	G	(Na)
	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	x	U	Na
	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	x	G	Na
	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	x	G	Na
	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	x	G	Na
<b>Vögel</b>					
	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	x	G-	Na
	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	x	G	Na
	<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	x	G	(Na)
	<i>Asio otus</i>	Waldohreule	x	U	Na
	<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	x	G-	(FoRu)
	<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	x	unbek.	(FoRu), (Na)
	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	x	U-	(Na)
	<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	x	U	Na
	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	x	U	Na
	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	x	G	Na
	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	x	U	Na
	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	x	G	FoRu
	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	x	U-	(FoRu)
	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	x	U	Na
	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	x	S	(FoRu)
	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	x	U	FoRu
	<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	x	unbek.	FoRu!, Na
	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	x	G	Na
	<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	x	unbek.	Na
	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	x	G	Na
<b>Amphibien</b>					
	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	x	G	(Ru)

#### • Auswirkungsprognose

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens (Gebäudeneubau/ Nachverdichtung), der Lage des Plangebietes im zentrumsnahen Bereich von Saerbeck, der gegebenen Störungsintensität durch die Gartenutzung und der umliegenden Straßen (u.a. Ibbenbürener Straße), aber auch der Ausstattung mit Grünstrukturen (Zierbeete, Schnitthecke, Rasen) können artenschutzrechtliche Konflikte durch Einhaltung einer Vermeidungsmaßnahme (s.u.) ausgeschlossen werden. Die

Grünstrukturen sind als tatsächliche Fortpflanzungs-/ Ruhestätte bzw. essentielles Nahrungshabitat für die gem. Messtischblattabfrage potentiell zu erwartenden planungsrelevanten Arten nicht geeignet.

Dadurch, dass mit Umsetzung des Vorhabens keine Abbrucharbeiten vorgenommen werden, können artenschutzrechtliche Konflikte i.S. einer Tötung/ Verletzung gegenüber an Gebäude gebundene **Fledermausarten** (Breitflügel-, Große Bart-, Teich- und Zwergfledermaus) (vgl. Tab. 1) gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population oder auch eine Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist dementsprechend nicht zu prognostizieren. Gem. § 44 (5) wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang in jedem Fall weiterhin erfüllt. Essentielle Nahrungshabitate, die unter das Schutzregime des § 44 (1) fallen, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Typische Waldfledermausarten (Wasser-, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Braunes Langohr) können im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

**Vogelarten**, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt-/ Totholzbeständen (Kleinspecht, Star), auf Wälder, Waldränder (Pirol, Waldohreule, Waldkauz, Kuckuck), Offenland (Rebhuhn, Bluthänfling), Obstwiesen (Feldsperling), Heidegebiete (Gartenrotschwanz) bäuerliche Kulturlandschaften (Schleiereule, Steinkauz, Schwalben) und/ oder im weitesten Sinne an Gewässer gebundene Arten (Eisvogel, Nachtigall) angewiesen sind, sind innerhalb des Plangebietes nicht zu anzunehmen.

Ein sporadisches Vorkommen des **Girlitz** als Kulturfolger ist im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen. Eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte kann jedoch aufgrund fehlender Brutmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Auch eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat liegt nicht vor.

Eine Funktion des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die potentiell vorkommenden **Greifvogelarten** (Habicht, Sperber, Turmfalke) kann aufgrund der bestehenden Gartennutzung sowie fehlender Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden. Die Nutzung als Nahrungs- und Jagdhabitat durch Greifvögel ist nicht gänzlich auszuschließen, jedoch aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der großräumigen Jagdreviere der Arten nicht relevant.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Vorkommen geschützter **europäischer Vogelarten**, die in Nordrhein-Westfalen nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, nicht vollständig auszuschließen. Somit ist eine etwaige Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

Ein Vorkommen von **Amphibien** (hier Kammmolch) kann in dem mit

Fischen besetzten und technisch unterhaltenen Schwimmteich - nach erfolgter Ortsbegehung - ausgeschlossen werden.

- **Maßnahme**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang (ca. 200 m zum Ortszentrum) werden die mit der Nutzung verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **6.2 Immissionsschutz**

Das Plangebiet der 9. Änderung unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr ausgehend von der südlich verlaufenden Landstraße Ferrières Straße / Ibbenbürener Straße (B 475).

Aufgrund der von dem Verkehr auf der B 475 ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Änderungsbereiches zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 voraussichtlich sowohl für das Dorfgebiet, als auch für die geplante Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes überschritten.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand – scheiden entlang der B 475, aufgrund der gegebenen Situation mit der bereits bestehenden beidseitigen Bebauung- und Nutzungsstruktur entlang der Straße, aus städtebaulichen Gründen, aus.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat daher die Festlegung der notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 zu erfolgen.

Wesentliche Lärmimmissionen, ausgehend von dem südöstlich gelegenen Getränkemarkt, sind für das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet nicht zu erwarten, da unmittelbar angrenzend an den Markt bereits mehrere Einfamilienhäuser mit einer Wohnnutzung (Flurstücke 1344, 1533 der Flur 34 in der Gemarkung Saerbeck) bestehen, an denen die Immissionsrichtlinien an Allgemeine Wohngebiete bereits derzeit einzuhalten sind.

### **6.3 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saerbeck  
Coesfeld, im Januar 2020

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld