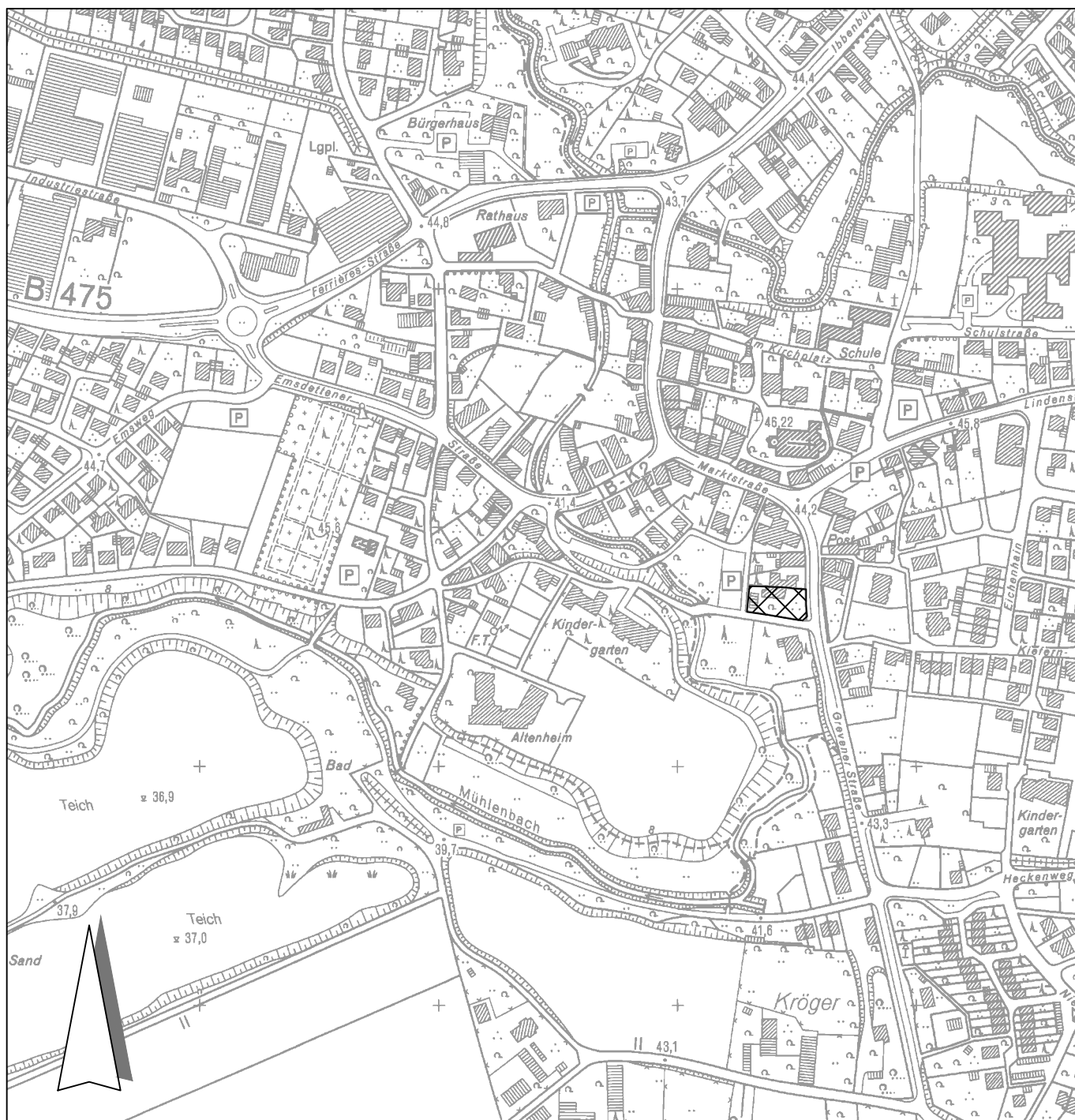


Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" 10. 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 –
10. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“

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-11181013-07 / 16.04.2012

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
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	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	10
6.2	Technische Infrastruktur	10
7.	Ökologie / Begrünung	11
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung	11
9.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	11
10.	Erschließungskosten	11
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	12
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
III.	Verfahrensvermerke	19

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 03.05.2012 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsplanes deckt den gesamten engeren Ortskern der Gemeinde ab. Der Geltungsbereich der Änderung liegt am südlichen Rand des Ursprungsplanes, welcher seit dem 13.06.1986 rechtskräftig ist. In einem kleinen Teilstück geht die 10. Änderung als Erweiterung über den ursprünglichen Geltungsbereich hinaus.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemarkung Saerbeck, Flur 34. Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des Katasteramtes Kreis Steinfurt vom 03.01.2012 (SB-34-1223).

Der Geltungsbereich wird durch folgende vier Flurstücke in Gänze:

Nr. 449, 1034, 1187 und 1223
und Flurstück Nr. 979 in dessen südlichem Teil gebildet.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.230 m²

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

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1986. Anlass für die 10. Änderung dieses Bebauungsplanes sind veränderte Anforderungen an die Bebaubarkeit eines derzeit weitgehend unbebauten Grundstückes. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensive bauliche Inanspruchnahme des gesamten Grundstückes geschaffen werden.

Basis für diese Planänderung ist die Absicht, ein Wohn- und Geschäftshaus mit Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Tagespflege zu errichten, das deutlich über die bislang festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinausgeht.

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 „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 ca. 100 m südlich der Katholischen St. Georg Kirche und liegt unmittelbar am Wohn- und Geschäftshaus der Grevener Straße. Das Gelände ist in südwestlicher Richtung geneigt. Insbesondere von der Grevener Straße zum westlich gelegenen öffentlichen Parkplatz fällt das Gelände um ca. 2 m.

Die Fläche ist weitgehend unbebaut. Nur am Westrand befindet sich ein älteres Gebäude mit mehreren Garagen. Die Grundstücksoberfläche zeigt größere verdichtete Bereiche, die aus der vormaligen Flächennutzung (Krankenhaus) resultieren. Zweiseitig wird der Geltungsbereich von öffentlichen Verkehrsflächen (Grevener Straße / Teigelkamp / Parkplatz) begrenzt. Nach Norden schließen sich baulich genutzte Flächen an. Die dortige Bebauung reicht mit ihren geschlossenen Fassaden bis unmittelbar an die Grenze heran. Planungsrechtlich handelt es sich bislang weitgehend um ein Kerngebiet mit einer hohen theoretischen Grundflächenausnutzbarkeit. Faktisch wird diese jedoch durch Baugrenzen stark beschränkt. Zusätzlich sind je eine Fläche für Stellplätze bzw. Garagen festgesetzt. Die Baukörper (ehem. Krankenhaus / geplantes Gebäude) sind mit Hauptfirstrichtungen versehen, die eine Giebelständigkeit zur Grevener Straße bewirkten.

5. Planungskonzeption

Die zentrale Lage im Ort Saerbeck ist Anlass für eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung mit Versorgungseinrichtungen und Wohnnutzung. Durch eine intensive Ausnutzung der derzeit weitgehend brachliegenden Fläche soll eine Belegung des Ortskernes bewirkt und ein Außenwachstum der Gemeinde reduziert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung eines „Kerngebietes“ (MK) soll beibehalten werden, um auch weiterhin in dieser zentralen Situation eine große Bandbreite an Nutzungen, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen können, zu ermöglichen.

Das aktuell geplante Wohn- und Geschäftshaus kann in diesem Baugebiet realisiert werden. Um die Erdgeschosszone insbesondere von der Grevener Straße aus primär für Geschäfte, Dienstleistungseinrichtungen etc. mit Kundenzugang verfügbar zu machen, wird eine nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Möglich ist diese allgemein ab dem 1. Obergeschoss.

Tankstellen sollen an dieser Stelle des Ortes im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld und die Nähe zum Gewässer (Mühlenbach) weiterhin nicht zugelassen werden.

Auch Vergnügungsstätten sollen wie bislang im gesamten Ursprungsplan 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 bislang im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ: 1,0), Geschossflächenzahl (GFZ: 2,0). Dies ermöglicht im Zusammenwirken mit einer Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen eine sehr intensive Grundstücksausnutzung.

Die Geschossigkeit (Z: III) ist vergleichbar zur bisherigen Festsetzung. Das dritte Vollgeschoss kann angesichts einer Traufhöhenbeschränkung nur im ausgebauten Dach errichtet werden.

Eine Firsthöhenbeschränkung erfolgt zusätzlich, um unangepasste hohe Baukörper zu vermeiden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Im Ursprungsplan ist an dieser Stelle keine bestimmte Bauweise festgesetzt. Die Baustrukturen haben sich unterschiedlich entwickelt. Deshalb soll hier auch keine Bauweise festgelegt und eine Entscheidung auf Basis der Bauordnung herbeigeführt werden.

Im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke sollen jedoch bestehende Beschränkungen reduziert werden, um mehr Spielräume bei der Grundstücksnutzung zu gewähren. Deshalb wird eine großzügige Festsetzung der überbaubaren Bereiche vorgenommen. Zur Grevener Straße wird durch einen Abstand von mindestens 3,0 m eine repräsentative Zwangssituation vom öffentlichen Verkehrsraum aus ermöglicht. Zu den anderen beiden Flächen kann im Hinblick auf die erwünschte intensive Flächennutzung teilweise auf Abstände zur Grenze verzichtet werden.

Im Norden schließen die Baugrenzen an diejenigen im anschließenden Plangeltungsbereich an. Die über den Änderungsbereich hinausragenden Baugrenzen sind insofern nur als Hinweis zu verstehen.

Das Wohnhaus Grevener Straße Nr. 7 überragt teilweise die Plangebietsgrenze und erstreckt sich geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Es ist an dieser Stelle eine Abstandsbaulast von 3,0 m eingetragen. Um nicht weitere bauordnungsrechtlich ausgelöste Abstände zu bewirken und die Bebaubarkeit des Grundstückes damit zu verringern, werden sowohl an der Wandseite des vorhandenen Gebäudes als auch an der Baulastgrenze Baulinien festgesetzt. Damit wird eine Bebauung an diesen Linien zwingend festgesetzt und eine dichte Bebauung erreicht, wie diese historisch auch bereits gegeben war. Eine hinreichende Belichtung und Belüftung der Baukörper ist trotz dieser im zentralen Ortsbereich städtebaulich erwünschten Verdichtung möglich.

Angesichts der teilweise von den Verkehrsflächen abrückenden Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

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
- Dachdrempe
- Höhenlage
- Vordächer
- Abfallgefäße
- Fassadenbeleuchtung
- Werbeanlagen
- Warenautomaten

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.

Die Gesamtgestaltung wird angesichts umgebenden Denkmalbestandes mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden öffentlichen Straßen Teigelkamp und Greverer Straße weiterhin gewährleistet. Zusätzliche Verkehre können durch die Planänderungen im Verhältnis zur ehemaligen Nutzung allenfalls nur in geringem Umfang bewirkt und über das vorhandene Erschließungsnetz abgewickelt werden.

Private Stellplätze können weitgehend auf den Grundstücksflächen angelegt werden. Für eine kleinere Anzahl ist ggf. eine Ablösung möglich.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch Busverkehr auf der Greverer Straße mit Haltestellen im Einmündungsbereich Teigelkamp gegeben.

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.

7. Ökologie / Begrünung

Durch die beabsichtigten Planänderungen können in Teilen des Geltungsbereiches, in denen bislang keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt waren, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt dabei unverändert hoch. Durch die erweiterte räumliche Ausnutzbarkeit in den bisherigen „Gartenzonen“ 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. Zwingende Abhängigkeiten zu anderen Eigentümern bestehen 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 Baudenkmalern werden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt.

Um dem Umgebungsschutz von Denkmälern in der Nachbarschaft Rechnung zu tragen, soll eine intensive Verständigung mit der Denkmalbehörde erfolgen.

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 nicht schutzwürdiger Boden eingestuft.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten liegen im überwiegenden Geltungsbereich 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.

Der Bodentyp ist typischer Gley mit Sand, Kies, Geröll, meist in Gemischen, oft lehmig. Die Böden sind meist mittelgründig, meist stark schwankendes Grundwasser, teils stets ziemlich hohes Grundwasser. Die Böden werden als mittel bis gering eingestuft.

1.2 Gewässer / Grundwasser

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

In ca. 30 m Entfernung verläuft jedoch der Mühlenbach, der in südwestlicher Richtung fließt, und nach ca. 1.500 m Luftlinie in die Ems mündet.

Angesichts der zulässigen Versiegelung bei voraussichtlich wenig versickerungsfähigen Böden ist die lokale Grundwasserneubildungsrate allenfalls als gering einzustufen.

1.3 Klima / Luftthygiene

Innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde bilden die unbebauten Teile der unterschiedlich großen Grundstücke ein kleines stadtklimatisches Ausgleichspotenzial. Von bedeutenderer Ausgleichswirkung ist der Niederungsraum des Mühlenbaches mit seinen unbebauten Bereichen und offener Wasserfläche. Luftthygienische Belastungen liegen durch die Grevener Straße allenfalls in geringem Umfang vor. Landwirtschaftliche Emissionen treten im nahen Umfeld nicht auf.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Südlich der Straße Teigelkamp 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. Der Planänderungsbereich grenzt in einem Punkt nordöstlich an.

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 Staudenflur mit einzelnen Gehölzen bzw. Gehölzgruppen dar. Planungsrelevante Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch eine weitgehend straßenrandbezogene Baustruktur mit meist versiegelten Zugangsbereichen in nördlicher Richtung und offenen Vorgärten in südlicher Richtung geprägt.

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

| 1.6 Mensch / Gesundheit

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Greverer Straße sowie aus der rückwärtigen öffentlichen Stellplatzanlage 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 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 nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.1 Boden

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen) wird eine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Natürliche Funktionen des Bodens gehen damit über die bereits realisierten bzw. bislang rechtlich zulässigen 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 und auch wegen der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens weiterhin nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Art der Nutzung auch zukünftig nicht zu befürchten.

2.3 Klima / Luftthygiene

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 hohe Wärmestandards an den neuen Gebäuden kann den Zielen des Klimaschutzes entsprochen werden.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der ehemaligen bzw. der rechtlich zulässigen Grundstücksinanspruchnahme sowie der anthropogenen Nutzung ist durch die Festsetzungsänderung allenfalls von einem sehr geringen 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 durch Baugrenzen werden an den Verkehrsflächen konsequent fortgeführt.

Die Bauhöhen orientieren sich durch begrenzende Festsetzungen weiterhin an dem nachbarlichen Bestand und sind 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 insbesondere Schallimmissionen auf den Geltungsbereich ein. Im Nahbereich der Grevener Straße sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhalten. Dies ergibt sich aus einer Schalltechnischen Untersuchung¹.

„Die [...] Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass in Teilen des Plangebietes die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Kerngebiete überschritten werden.

Daraus folgt, dass für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 [6] in den Überschreitungsbereichen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Zur Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche nach DN 4109 [6] ermittelt [...]. Zusätzlich ergeben sich Anforderungen an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen geeignete Räume der in den Überschreitungsbereichen liegenden Gebäude.

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

¹ Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005, Erläuterungsbericht 02/2012, Osnabrück, 27.02.2012

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 Ausweitung von Bauflächen in Ortsrandlage vermieden.

Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen um eine Intensivierung der 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, 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.

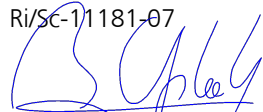
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

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:

Osnabrück, 16.04.2012

Ri/Sc-11181-07



Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saerbeck hat der Begründung des Entwurfes am 25.04.2012 zugestimmt.

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 (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Saerbeck in seiner Sitzung am als Begründung der Satzung gebilligt.

Saerbeck, den.....

Der Bürgermeister

.....
(Roos)