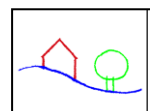
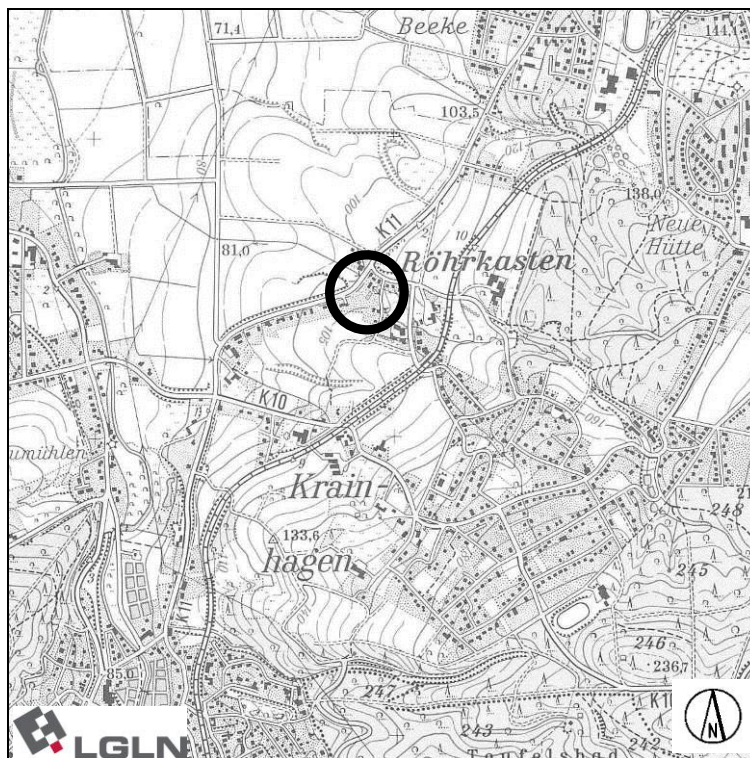


Bauleitplanung der Stadt Obernkirchen Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. R 5 "An der Bombeeke"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB



1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Obernkirchen hat am 13.02.2017 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. R 5 „An der Bombeeke“ gefasst. Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. R 5 "An der Bombeeke" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden geschaffen werden, die den auf den Ortsteil Röhrkasten bezogenen Wohnbaulandbedarf decken sollen. Der Baulandbedarf ist aufgrund der räumlichen Nähe des in der Realisierung befindlichen Gesamtklinikums Schaumburger Land ableitbar. In diesem Zusammenhang sollen die bereits bebauten und unbebauten, in der Zwischenzeit jedoch aufgegebenen Betriebsflächen der ehemaligen Gärtnerei, die sich südöstlich an die Eilsener Straße anschließen, zur Deckung der Wohnbedürfnisse einer Bebauung zugeführt werden. Die betroffenen Flächen sind bereits im Norden und Süden von Bebauung umgeben und sollen der Abrundung des nördlichen Ortsrandes der Ortschaft Röhrkasten dienen.

Zu diesem Zweck wird auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt, für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO, eine offene Bauweise sowie die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 115 m ü NHN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung dient der Reduzierung von visuellen Beeinträchtigungen, die durch die Situationsveränderung eintreten oder als solche wahrgenommen werden können. Sie tragen zu einem Ausgleich der unterschiedlichen Anforderungen aus der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung einerseits und den zukünftig gebauten Wohnbedürfnissen andererseits bei.

Darüber hinaus wird die Bombeeke geringfügig verlegt und werden ausreichend Stellplatzflächen festgesetzt. Zum Zwecke der Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild werden ferner öffentliche und private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt für die im Plangebiet gelegenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Die aus der geplanten Umnutzung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und entstehen aus der Versiegelung mit Gebäuden und Nebenanlagen. Der Eingriff in die Landschaft wird durch die Festsetzung ortstypischer Baustrukturen (zweigeschossige und offene Bauweise) sowie einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Plangebietsrand zur Einbindung des Plangebietes in die

Landschaft minimiert.

Aus den Eingriffen in das Schutzgut Boden und Landschaft resultiert ein Kompensationsdefizit von rd. 6.577 Werteinheiten. Dieses wird auf Flächen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf dem stadteigenen Flurstück 48/2, Flur 5, Gemarkung Gelldorf, mit einer Gesamtgröße von 8.398 m².

Die Fläche ist als extensives Grünland herzurichten und zu pflegen. Daraus ergibt sich ein Wertplus von 16.800 WE (Aufwertung Futtergraseinsaat 1 WE in Extensivgrünland 3 WE). Das Kompensationsdefizit von 6.577 WE wird davon abgezogen, sodass die verbleibenden 10.223 WE für weitere kompensationspflichtige Vorhaben und Planungen der Stadt angerechnet werden können. Die Flächen sind als ein- oder zweischürige Wiesen zu nutzen. Eine Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni zulässig und eine zweite Mahd ist frühestens 10 Wochen nach der ersten Mahd durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzufahren.

Im Rahmen der Erarbeitung des B-Planes wurde von Dipl.-Ing Antje Wiskow eine faunistische Potenzialabschätzung (Abschätzung, ob der Planbereich Lebensraum planungsrelevanter Tiere sein könnte) durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände (Störungsverbot und Tötungsverbot) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der evtl. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden.

Ferner wurde festgestellt, dass innerhalb des Gebietes (vor Rodung) ein Feuersalamander-Vorkommen vorhanden war. Es wurde eine Feuersalamandererfassung durch den Biologen Thomas Brandt durchgeführt (Juli 2016). Im Ergebnis wurden im Plangebiet vier adulte Tiere und 25 Larven des Feuersalamanders festgestellt. Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen zum Schutz des Feuersalamanders werden jedoch keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt. Zum Schutz des Salamanders wurde im Bebauungsplan u.a. eine Salamanderschutzzone als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Schutzzone sind drei Steinhaufen zu errichten, die zu 10 % mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen Hinweise und Anregungen zu folgenden Aspekten vorgetragen:

– *Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit*

Zum Planungserfordernis wurde seitens des Rates der Stadt Obernkirchen darauf hingewiesen, dass gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der konkrete Bedarf an einer dichteren Bauweise und individuellen Wohnformen unterschiedlicher Altersgruppen resultiert aus der Ansiedlung des Gesamtklinikums (in weniger als 1 km Entfernung) und dem allgemein zu erwartenden demographischen Wandel, der insbesondere auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung hindeutet. Einer größtmöglichen Nähe zum Klinikstandort kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da kurze Wege zu Arbeitsstätten angestrebt werden sollen, um den Individualverkehr zu reduzieren.

Darüber hinaus ist durch die Beanspruchung der ehemaligen Gärtnerei und damit durch die Schaffung von Wohnraum eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung der sonst vom Verfall betroffenen Gärtnerei möglich. Dadurch können städtebauliche Missstände vermieden und bestehende Siedlungszusammenhänge im Sinne von Wohnquartieren aufgewertet werden. Das öffentliche Interesse wurde bereits in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Anforderungen an die Deckung des o.g. Wohnbedarfs dokumentiert.

– *Belange des Umwelt- und Artenschutzes*

Der Umweltbericht wurde gem. § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB erstellt. Darüber hinaus wurden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter berücksichtigt. Die Anforderungen der Begründung gem. BauGB wurden somit ausreichend berücksichtigt und die Auswirkungen durch die ausgearbeitete faunistische Potenzialabschätzung (Dipl.-Ing. A. Wiskow, März 2016), die Feuersalamandererfassung (Dipl.-Biol. und Dipl.-Ing. T. Brand, Juli 2016) sowie das schalltechnische Gutachten (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 06.04.2016) gutachterlich untersucht. Insofern stellt sich der Umweltbericht in Bezug auf den hier zu beurteilenden Planungsraum als vollständig dar.

In die Beurteilung der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ebenfalls der Zustand als Bestand eingeflossen, der sich vor der Rodung darstellte. Bedenken zu der im Umweltbericht enthaltenen Erhebung der Biotopstrukturen im Plangebiet wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht vorgetragen.

Zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden der Ausgangszustand vor Rodung der Vegetationsbestände und die nach der Planung zu erwartenden Biotoptypen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gegenübergestellt. Der Ausgangszustand wurde anhand von Luftbildaufnahmen sowie in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ermittelt. Das sich aus der Gegenüberstellung ergebende Wertdefizit von 6.577 Werteinheiten wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

Aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Dipl.-Biol. und Dipl.-Ing. Thomas Brandt in Kooperation mit M. Sc. Landschaftsökologin Eva Lüers eine Feuersalamandererfassung durchgeführt. Das Gutachten hat das Vorkommen des besonders geschützten Feuersalamanders belegt, sodass Maßnahmen zum Schutz des Feuersalamanders im Bebauungsplan zu berücksichtigen waren. Die Umsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Gutachter T. Brandt abgestimmt. Die Maßnahmen sind als textliche Festsetzung unter § 6 Artenschutzrelevante Festsetzungen zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus wurde die Salamanderschutzzone – ebenfalls in Abstimmung mit dem Gutachter - als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Salamanderschutzzone“/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB) im Bebauungsplan selbst zeichnerisch festgesetzt. Die Verlegung und teilweise Entrohrung des Gewässers dient der Aufwertung des Gewässers und damit der Aufwertung des Lebensraumes des Feuersalamanders. Die Verlegung des Gewässers erfolgt zum Schutz des Feuersalamanders unter fachgerechter Anleitung durch einen Biologen mit Amphibien-Kenntnissen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen zum Schutz des Feuersalamanders nicht berührt.

– *Festsetzungen des Bebauungsplanes*

In Bezug auf die Anregung der Reduzierung der GRZ auf 0,3, wurde seitens des Rates erwidert, dass im Rahmen der Bauleitplanung mit Grund und Boden gemäß der Bodenschutzklausel sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) soll, um möglichst siedlungsstrukturell geprägte Bereiche statt großflächige Bereiche im Außenbereich zu beanspruchen. Um dies zu gewährleisten ist es erforderlich, dass die bauliche Dichte die Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung für WA-Gebiete mit einer GRZ = 0,4 ausschöpft. Der Inanspruchnahme der für WA-Gebiete gemäß Baunutzungsverordnung möglichen Grundflächenzahl wird daher gegenüber der Bebauung mit einer GRZ von 0,3 der Vorrang eingeräumt.

Es wurde ferner seitens des Rates dargelegt, dass sich die geplante Bebauung an den in der Umgebung vorhandenen Gebäude und Gebäudehöhen orientiert. Die hinzukommenden Gebäude sollen jeweils 10,65 m hoch werden, sodass sich die Gebäude auch bei einer 2-geschossigen Bauweise sowie des zulässigen Staffelgeschosses in die umgebende Siedlung integrieren können. Der Rat stimmte dem Hinweis zu, dass das Straßenbild durch die hinzutretende Bebauung verändert wird. Er wies jedoch darauf hin, dass dies regelmäßig dann der Fall ist, wenn durch Beseitigung alter überkommener Bebauungsstrukturen oder Gewerbebrachen neue und den heutigen Anforderungen an die bauliche Nutzung entsprechend gestaltete Gebäude hinzutreten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass auf der sich bietenden Fläche drei Gebäude nebeneinander realisiert werden können. Die Bauweise entspricht der in der Umgebung prägenden Bauweise und gewährleistet eine städtebauliche Ordnung. Eine Barriere zur westlich benachbarten Bebauung wird nicht als solche erzeugt, da zwischen den hinzutretenden Gebäuden und der angrenzenden Bestandsbebauung ausreichend Freiraum verbleibt.

Seitens des Rates wurde ferner darauf hingewiesen, dass keine Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungen je Wohngebäude Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Er führte hierzu aus, dass die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude nicht festgesetzt werden soll, da diese Regelung eine flexible und den lokalen Anforderungen des Wohnungsmarktes entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude einschränkt. Der Empfehlung nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festzusetzen würde dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht und wird daher nicht verfolgt.

– Stellplätze und Verkehr

Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sollen im unmittelbaren Nahbereich der Eilsener Straße ermöglicht werden, um den südlichen Planbereich von störendem Verkehr möglichst freizuhalten. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den Baugrundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu berechnen und nachzuweisen. Der B-Plan selbst trifft hierzu keine weitergehenden Aussagen.

Eine erhebliche Gefährdung des auf der Kreisstraße fließenden Verkehrs kann nicht abgeleitet werden, da die Zu- und Ausfahrt in einem Bereich festgesetzt wird, der bereits in der Vergangenheit als Zu- und Ausfahrt für die Gärtnerei genutzt wurde.

– Oberflächenentwässerung

Der Rat der Stadt Rinteln wies darauf hin, dass der tatsächliche Rückhalte-/Retentionsraum im wasserrechtlichen Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg festgelegt wird. Die konkrete Auswahl und Lage geeigneter Maßnahmen zur Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers sind nicht Gegenstand dieser B-Planung.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden durch den Landkreis Schaumburg Hinweise zum Brandschutz, zu den grünordnerischen Festsetzungen, zur Lage im Heilquellenschutzgebiet und zu Gewerbelärm vorgetragen.

Die Hinweise zum Brandschutz wurden bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in die Begründung aufgenommen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden gemäß den Anregungen des Landkreises bezogen auf den Realisierungszeitpunkt der Maßnahmen sowie die ökologische Baubegleitung redaktionell ergänzt.

Die Lage des Plangebietes in der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes ist bereits auf der Planurkunde vermerkt. In der Planzeichnung selbst wurde der Verlauf der Grenze des Heilquellenschutzgebietes bereits zur öffentlichen Auslegung nachrichtlich aufgenommen. Darüber hinaus wurde ein Hinweis auf die einzuhaltende Schutzgebietsverordnung auf den Bebauungsplan aufgetragen.

Der mit der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens beauftragte Gutachter teilte mit, dass die in der Stellungnahme beschriebenen Emissionsquellen in Form der auf den Grundstücken Bachstraße 12, 12A und 12B gelegenen Gewerbebetriebe in die Begutachtung eingestellt wurden. Sofern die Orientierungswerte für MI-Gebiete eingehalten werden, sind innerhalb des geplanten WA-Gebietes keine Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandenen Gewerbebetriebe ableitbar, da die unmittelbare Nachbarschaft von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten noch nicht auf einen Nutzungskonflikt hindeutet.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gab Hinweise zur externen Kompensation und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen. Im Entwurf des B-Planes Nr. R5 sind abschließend alle aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Kompensationsflächen aufgeführt. Landwirtschaftliche Flächen, die an dem landwirtschaftlichen Produktionspotenzial teilnehmen, sind nicht betroffen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wies auf die zu berücksichtigenden Beteiligungsfristen des Unternehmens für den erforderlichen Leitungsausbau und die Koordination der Ausbauarbeiten hin. Diese Aspekte werden im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH gab Hinweise zu der das Plangebiet querenden Wasserleitung sowie den im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechten. Die Wasserversorgungsleitung wurde im Bebauungsplan bereits durch die Festsetzung eines Leitungsrechts mit einem Schutzstreifen von 2 m beidseits der Leitung berücksichtigt und ist damit entsprechend im Bebauungsplan gesichert. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden die geplanten Gebäude mit den Stadtwerken Schaumburg-Lippe abgestimmt, sodass der Betrieb der Wasserversorgungsleitungen gewährleistet werden kann.

Seitens der Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH (AWS) wurde darauf hingewiesen, dass für eine Sackgasse eine Wendeanlage zu planen ist, in der ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Die Abfallentsorgung der hinzutretenden und im festgesetzten WA-Gebiet geplanten Wohngrundstücke erfolgt über die nordwestlich angrenzende Eilsener Straße (K11). Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist im Nahbereich der im B-Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrt auf den privaten Flächen ein Abfallsammelbehälterplatz vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Müllfahrzeuge müssen zum Zwecke der Abfallentsorgung dieses Bereiches nicht zwingend in das Gebiet hineinfahren.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies auf die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg und die damit verbundenen Anforderungen an Gebäudehöhen und den Immissionsschutz hin. Entsprechende Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Die PLEdoc GmbH und die Nowega GmbH gaben zur Kenntnis, dass keine von dem Unternehmen verwalteten Versorgungsanlagen betroffen sind.

Seitens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurden Hinweise zum Netzausbau vorgetragen. Müllfahrzeuge müssen zum Zwecke der Abfallentsorgung dieses Bereiches nicht zwingend in das Gebiet hineinfahren.

4 Planalternativen

Standort

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. R 5 „An der Bombeeke“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden geschaffen werden. In diesem Zusammenhang soll der nördliche Ortsrand von Röhrkasten baulich und landschaftsgerecht abgerundet werden. Die betroffenen unbebauten und bislang als Außenbereich einer Gärtnerei genutzten Flächen sind im Osten und Süden von Bebauung umgeben und daher in den Siedlungszusammenhang Röhrkastens integriert. Der Standort „An der Bombeeke“ bietet sich auch aus Sicht der Umwelt besonders an, weil:

- das Baugebiet von Siedlung umgeben ist und so eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Röhrkasten ermöglicht,
- die im Baugebiet bereits vorhandenen verkehrlichen und ver- und entsorgungstechnischen Erschließungseinrichtungen genutzt werden können und somit eine aufwendige und mit größeren Umweltauswirkungen verbundene Neuerschließung eines Gebietes verhindert wird,
- die als ehemalige Gärtnerei genutzte Fläche für eine Baulandentwicklung zur Verfügung steht und eine städtebaulich angemessene Folgenutzung ermöglicht, Leerstand vermieden wird und
- durch die Bauleitplanung keine naturschutzfachlich besonders wertvollen Bereiche betroffen sind bzw. erkennbare Eingriffe lokal kompensiert werden können.

Weitere, für das Vorhaben gleichermaßen geeignete Frei- oder Brachflächen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes insbesondere als geeignete Fläche zur Deckung des aus dem Klinikum resultierenden Wohnbedarfs nicht vorhanden bzw. stehen kurz- bis mittelfristig für eine Mobilisierung nicht zu Verfügung. Der Wiedernutzbarmachung einer bisher brachgefallenen Fläche wurde daher gegenüber der baulichen Beanspruchung von bisher von Bebauung freigehaltenen Flächen im Außenbereich der Vorrang eingeräumt.

Planinhalt

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Obernkirchen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar, sodass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vorgegeben ist. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher entsprechend ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Eine andere Art der baulichen Nutzung ist hier nicht zielführend, da mit anderen gem. Baunutzungsverordnung möglichen Gebietstypen (Mischgebiet, Dorfgebiet) weitergehende Nutzungskonflikte auch mit Blick auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten wäre. Darüber hinaus wäre eine andere als die gewählte Art der baulichen Nutzung nicht mit dem Ziel der Deckung des Wohnbedarfes vereinbar. Auf Mischgebiete wird daher aus den o.g. Gründen verzichtet. Dorfgebiete sind aufgrund der nicht vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen nicht festsetzungsfähig.

Gemäß § 17 BauNVO liegt die Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf die GRZ für WA-Gebiete bei 0,4. Grundsätzlich kann im Bebauungsplan auch eine GRZ festgesetzt werden, die hinter der v.g. Obergrenze zurückbleibt, z.B. eine GRZ von 0,3. Der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wurde jedoch zu Gunsten einer möglichst flächensparenden Ausweisung zusätzlicher Bauflächen gegenüber einer geringeren GRZ von 0,2 oder 0,3 der Vorrang eingeräumt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Zu- und Ausfahrt der ehemaligen Gärtnerei. Hierdurch können, aufgrund der sich gegenüber dem baulichen Bestand nicht verändernden Verkehrsbeziehung, Beeinträchtigungen des auf

der Eilsener Straße fließenden Verkehrs vermieden werden. Um zukünftig die Errichtung zusätzlicher Zu- und Ausfahrten zu unterbinden, wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Eilsener Straße zugewandt ist ebenfalls die Anlage der erforderlichen Stellplatzflächen vorgesehen. U.a. aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Verkehrslärm) werden die überbaubaren Flächen nach Osten ausgerichtet, um möglichst ausreichend Abstand zur Eilsener Straße zu halten. Eine alternative Anordnung der Stellplatzflächen ist auch mit Blick auf die damit verbundene zusätzliche Versiegelung von Flächen nicht sinnvoll.

Die städtebauliche Entwicklung wird unter optimaler Nutzung der erschlossenen Flächen abschließend abgegrenzt. Den besonderen landschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen an die Ortsrandgestaltung und Integration der Neubebauung in den Siedlungszusammenhang soll über eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes auf privaten Grundstücksflächen sowie auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprochen werden.

Die aus naturschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden mit dem Gutachter Thomas Brandt abgestimmt und sollen vielmehr auf zusammenhängenden Flächen konzentriert werden, um den Feuersalamandern ausreichend Lebensraum zu bieten. Diese Maßnahme ist aufgrund des artenschutzrechtlichen Erfordernisses alternativlos und der Abwägung der Gemeinde nicht zugänglich.

In diesem Zusammenhang soll auch das Gewässer durch Verlegung des Gewässerverlaufes angemessen aufgewertet werden. Es wurde die Lage und Ausrichtung des Gewässers gewählt, die hydraulisch den besten Wasserabfluss gewährleistet und den angrenzend lebenden Arten ausreichend Lebensraum ermöglicht. Die öffentliche Grünfläche soll am bestehenden Ort erhalten werden.

Zusätzlich werden aufgrund der Verkehrsimmissionen, ausgehend von der Eilsener Straße, passive Schallschutzmaßnahmen und die zu berücksichtigen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Obernkirchen, den 13.03.2017

gez.

Schäfer

Bürgermeister