



**GEMEINDE
EMSBÜREN**
LANDKREIS EMSLAND

**B-Plan Nr. 144 „Wohnpark Palhügel-Nord“
(zwischen Zum Palhügel und Am Heimathof)**



Begründung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

(Verfahren gem. § 13 b BauGB)

Vorlage Beschluss zur Offenlage

Projektnummer: 219116

Datum: 2019-11-11

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	1
1.2	Wahl des Verfahrens gem. den Bestimmungen des § 13b BauGB	1
1.3	Verfahrensablauf / Verfahrensdaten	2
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144	3
3	Ziel und Zweck der Planung - Planungserfordernis	3
4	Grundlagen der Planung	4
4.1	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	4
4.2	Städtebauliches Rahmenplankonzept Wohnpark Palhügel	5
4.3	Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	Bestandserfassungen und Fachplanungen	9
5.1	Grundlagen der bisherigen Planungen „Palhügel“	9
5.2	Umweltplanerischer Fachbeitrag (UFB)	11
6	Erschließungs- und Bauungskonzept des B-Plans Nr. 144	13
7	Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
7.1	Zeichnerische Festsetzungen / Regelungen des Bebauungsplanes	16
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.1.2	Verkehrliche Erschließung	18
7.2	Textliche Regelungen	19
8	Belange der Landwirtschaft / Geruchsimmissionen	24
9	Ver- und Entsorgung	25
9.1	Telekommunikationsanlagen	25
9.2	Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen	26
9.2.1	Oberflächenwasser	26
9.2.2	Schmutzwasser	26
9.3	Abfallentsorgung.....	27
9.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	27
10	Sonstige Belange	28
10.1	Bodenfunde	28
10.2	Altablagerungen / Altlasten	28
11	Städtebauliche Werte – Flächenansätze	29
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 01: Geltungsbereich Bpl. Nr. 144.....	3
Abb. 02: Lage des Plangebiets des B-Plans. Nr. 144 im Siedlungskontext	4
Abb. 03: Auszug aus der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung.....	5
Abb. 04: Gesamtkonzept Wohnpark Palhügel, Gemeinde Emsbüren	6
Abb. 05: Nördlich angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 114 „Wohnpark Palhügel - Nord	7
Abb. 06: Südlich angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 135 „Wohnpark Palhügel-Nord – Teilbereich westl. der Straße Zur Streuobstwiese“	8
Abb. 07: Bauungs- und Erschließungskonzept des B-Planes Nr. 144 im Siedlungskontext der benachbarten Baugebiete.....	13
Abb. 08: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 144 „Emsbüren- West – Teil X“	16
Abb. 09: Definition des Höhenbezugspunktes (eig. Bearbeitung)	20
Abb. 10: Auszug aus der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung: hier: Lageplan	27

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW) vom 28.10.2019
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW) vom 07.11.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
Jürgen Wieching

Wallenhorst, 2019-11-11

Proj.-Nr.: 219116

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Vorbemerkung

1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung;
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV-90) vom 18.12.1990, in der zuletzt geänderten, aktuellen gültigen Fassung,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, in der zuletzt geänderten, aktuell gültigen Fassung.

1.2 Wahl des Verfahrens gem. den Bestimmungen des § 13b BauGB

Das Verfahren wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 13b BauGB durchgeführt: „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens auf der Grundlage des § 13b BauGB sind durch den Bebauungsplan erfüllt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die zulässige Grundfläche beträgt weit weniger als 10.000 m² (hier: rd. 5.515 m²). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Als Wesensmerkmale des beschleunigten Verfahrens sind zu nennen:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsinhalte/Planungsziele kann abgesehen werden,
2. der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben – wahlweise ist die Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen,
3. es ist keine (obligatorische) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB und keine artenschutzrechtliche Erhebung zu erarbeiten.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren die Beteiligungsfristen verkürzt werden können, macht die Gemeinde Emsbüren keinen Gebrauch von einer verkürzten Offenlegungsfrist, sondern führt eine öffentliche Auslegung auf Grundlage der Bestimmungen der §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB durch. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann gem. den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) verzichtet werden.

1.3 **Verfahrensablauf / Verfahrensdaten**

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs.1 BauGB hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohnpark Palhügel-Nord (zwischen „Zum Palhügel“ und „Am Heimathof“) gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Die Festsetzungen sollen weitgehend vom südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 135 übernommen werden.

Vorgesehen ist außerdem der Ausschluss von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten innerhalb der Vorgärten sowie von Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen mit blickdichten Füllungen aus Kunststoffstreifen innerhalb eines Abstandes von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Auslegungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144

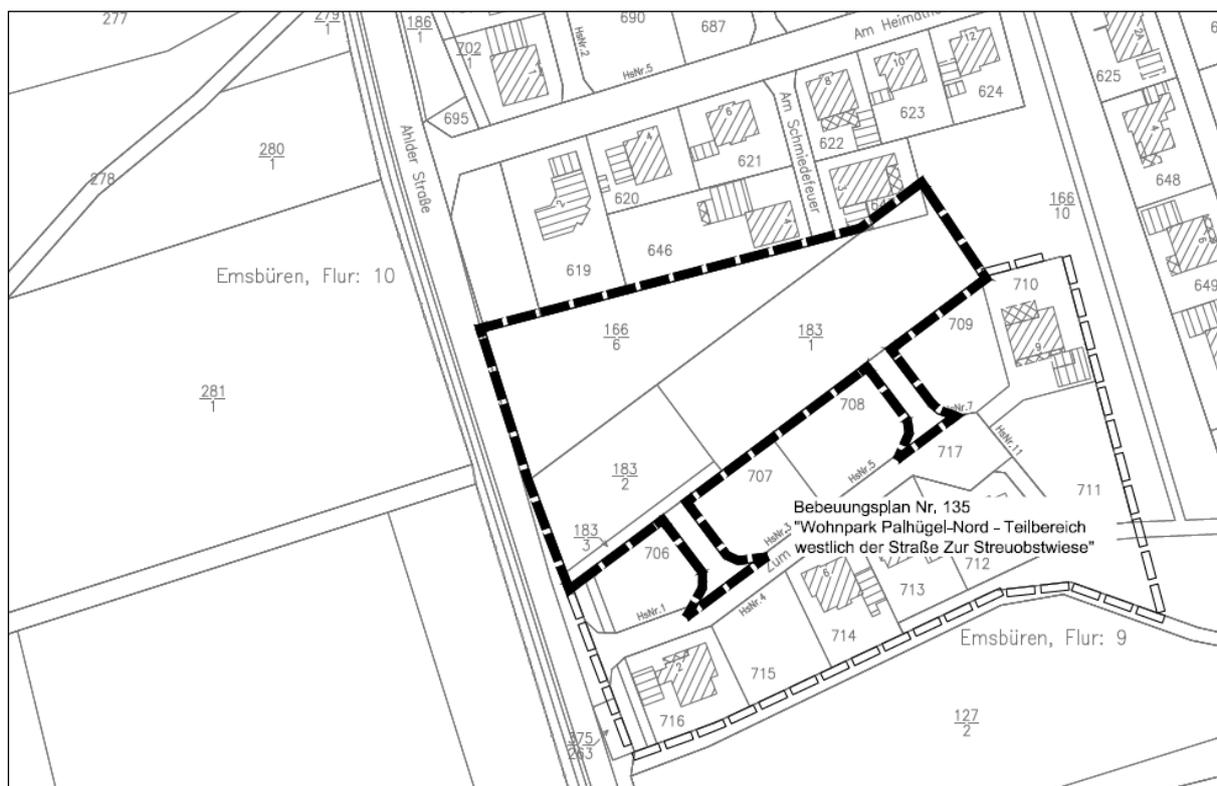


Abb. 01: Geltungsbereich Bpl. Nr. 144

(Quelle: LGLN © 2019 / eigene Bearbeitung IPW 2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 befindet sich in der Gemarkung Emsbüren, Flur 9. Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereichs:

- Flurstück 166/6,
- Flurstücke 183/1, 183/2, 183/3
- Teilflächen des Flurstücks 717
- die südöstliche Teilfläche des Flurstücks 647.

3 Ziel und Zweck der Planung - Planungserfordernis

Die ursprünglich bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 135 „ausgesparte Eigentumsfläche“ eines Grundstückseigentümers soll nunmehr in den Siedlungskontext durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes einbezogen werden. Der Bebauungsplan Nr. 135 berücksichtigt bereits die Anbindung der Fläche in das Siedlungsgefüge.

Im Dezember 2016 hat der Rat der Gemeinde Emsbüren im Bereich Palhügel / östlich Ahlder Straße den Bebauungsplan Nr. 135 als Satzung beschlossen, dort hat die Erschließung und Bebauung bereits begonnen.

Nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen kann nun auch der Bereich zwischen den Bebauungsplänen Nr. 114 und Nr 135 im Rahmen der Innenentwicklung nachverdichtet werden, hier sollen ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Bebauung und Erschließung geschaffen werden.

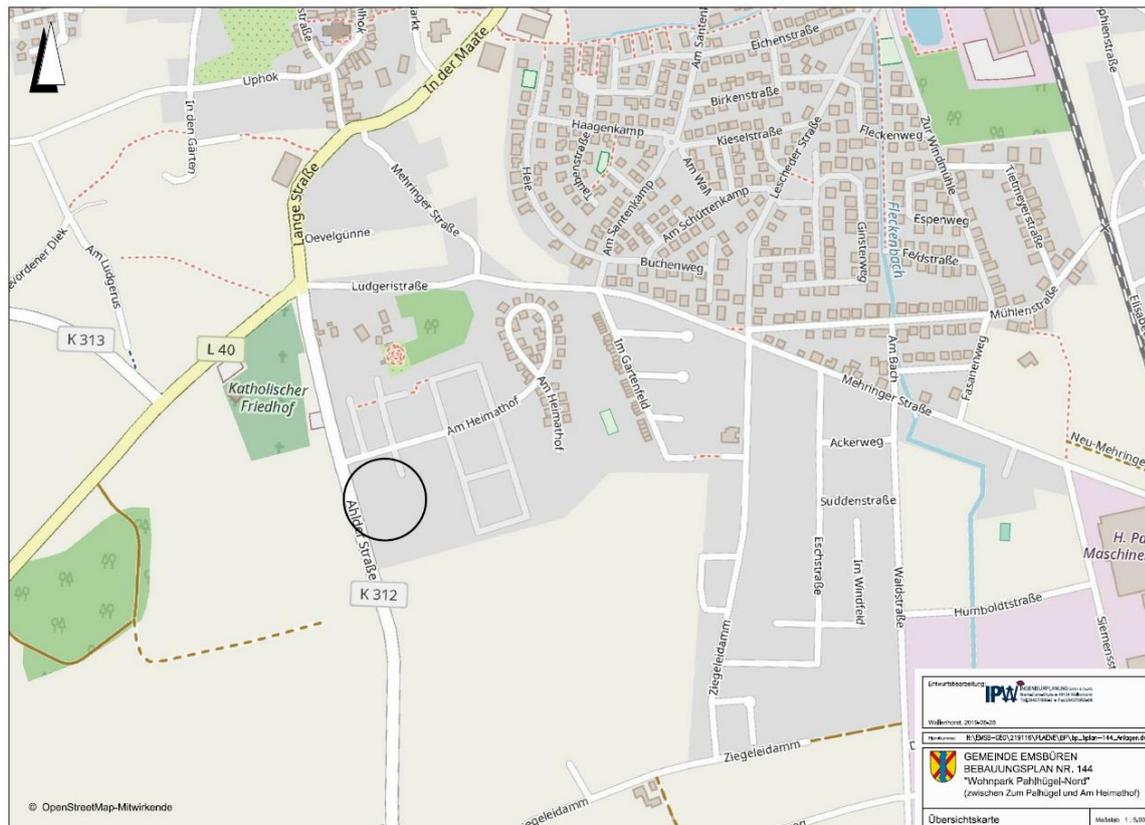


Abb. 02: Lage des Plangebiets des B-Plans. Nr. 144 im Siedlungskontext

(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende – eigene Bearbeitung IPW)

4 Grundlagen der Planung

4.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Darstellungen der 25. Flächennutzungsplanänderung sowie das parallel zur 25. Flächennutzungsplanänderung entwickelte Rahmenplankonzept „Wohnpark Palhügel“ zu Grunde.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ist aus der wirksamen Darstellung des FNP der Gemeinde Emsbüren (s.o.) entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Wohnbauflächenentwicklung gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO für den betreffenden Bereich dargestellt bzw. vorgesehen.

Die Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die verbindlichen Bauleitplanungen aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, gelten somit als erfüllt.

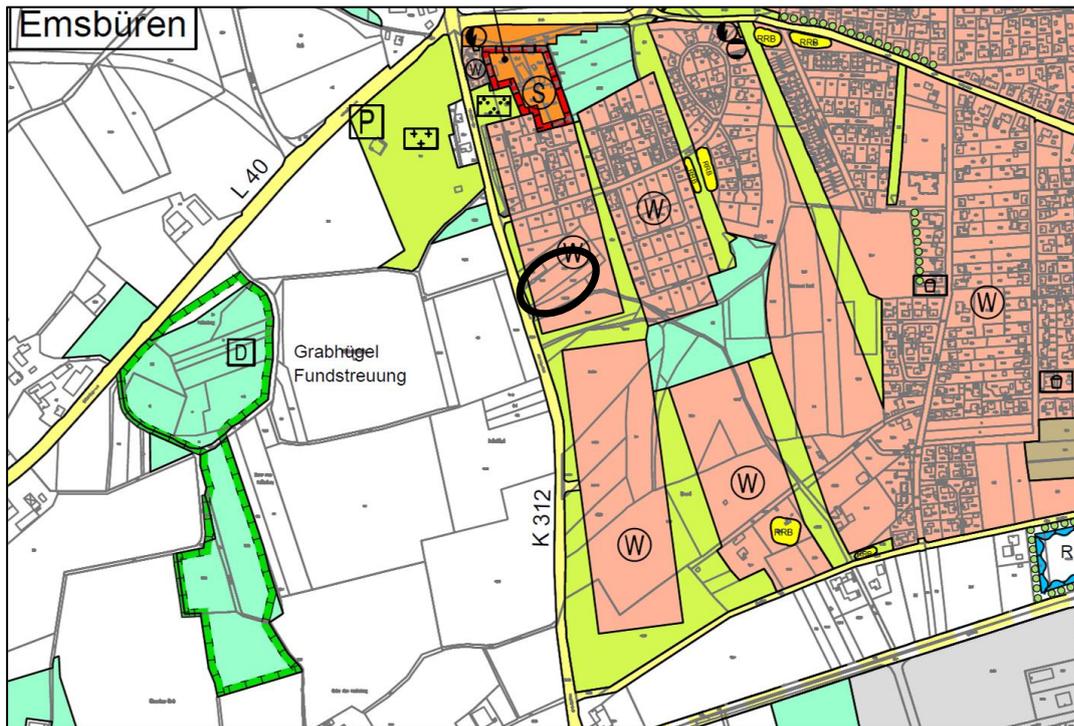


Abb. 03: Auszug aus der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung
(Quelle: LGLN / eig. Bearbeitung IPW)

4.2 Städtebauliches Rahmenplankonzept Wohnpark Palhügel

Auf der Grundlage der 25. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Emsbüren wurde der Rahmenplan Wohnpark Palhügel parallel entwickelt. Es handelt sich hierbei um ein städtebauliches Gesamtkonzept, auf dessen Grundlage Wohngebietsabschnitte sukzessive erschlossen, bebaut und zu einem zusammenhängenden Siedlungsbereich zusammengefasst entwickelt werden.

Auf der Internet-Webseite der Gemeinde Emsbüren heißt es:

[...]

„Die derzeitige sowie zukünftige Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Emsbüren wird schwerpunktmäßig im Bereich Palhügel stattfinden. Dort wird der Bauplatzbedarf für Interessenten, die in zentraler und dennoch landschaftlich schön gelegener Lage einen Bauplatz wünschen, für längere Zeit gedeckt. Die Realisierung wird abschnittsweise nach einem abgestimmten Gesamtkonzept durchgeführt. [...]

Themenfelder

Der Wohnpark Palhügel wird durch 4 Themenfelder gegliedert. Im Themenfeld „Heimathof werden Einzel- u. Doppelhäuser hofartig angeordnet. Durch die benachbarte Streuobst-wiese gelingt eine besondere Verbindung zwischen Bebauung und Landschaft.

Diese Verbindung findet sich auch in den übrigen Themenfeldern. Der Bereich „Sonnenwiese“, eignet sich besonders für die Nutzung von Solarenergie. In dem Themenfeld „Wohnen im Park“ liegt die überwiegende Anzahl der Grundstücke an den öffentlichen Grünzonen, so dass eine besondere Weite gegeben ist. Eine große Anzahl attraktiver, preisgünstiger Grundstücke findet sich im „Gartenfeld“. Besonders Highlight sind hier die zusätzlichen Grünzonen im Straßenraum. Der Wohnpark Palhügel erfährt durch die Gliederung eine große Variation der Bebauungsstruktur. Für jeden Käufer findet sich das ideale Grundstück zur Verwirklichung seiner Träume.



Abb. 04: Gesamtkonzept Wohnpark Palhügel, Gemeinde Emsbüren

(Quelle: Gemeinde Emsbüren, SchürmannSpannel AG)

Grünzüge

Die einzigartige Struktur des Wohnparks Palhügel entsteht durch die öffentlichen Grünräume zwischen den fingerartig geplanten Baufeldern. Diese Freiräume erfüllen vielfältige Funktionen:

Sie gliedern den Wohnpark, stärken und unterstreichen wichtige landschaftliche Elemente wie die bewaldete Anhöhe des Palhügels und den Heimathof mit seinen traditionellen bäuerlichen Gärten. Die Grünzüge integrieren die Wohnbebauung durch fließende Übergänge in die Landschaft, aber vor allem dienen sie als Naherholungsflächen für den Wohnpark Palhügel:

Als Orte für Spiel und Sport, als Nutzflächen für Begegnung, Kommunikation und Verweilen laden die unterschiedlich gestalteten Grünräume „Streuobstwiese“, „Park“, und „Blumenwiese“ ein. Als Ergänzung der Themenfelder bieten sie abwechslungsreiche Freiflächen und binden den Wohnpark durch autofreie Fuß- und Radwege ideal an den Ortskern an.

Kurz: Die Grünzüge erfüllen den Traum vom Wohnen im Grünen. [...].

Der nördliche Teil des Wohnparks Palhügel ist bereits auf der Grundlage des Rahmenplanes und der Aufstellung der Bebauungspläne

- Nr. 114 "Wohnpark Palhügel - Nord",
- Nr. 126 "Wohnpark Nord – Teilbereich südwestlich des Heimathofs und Teilbereich nördlich der bewaldeten Anhöhe"

teilweise erschlossen und mit Einfamilienwohnhäusern überwiegend bebaut.

Das Rahmenplankonzept ist geprägt durch die Bildung von einzelnen und kleinteilig strukturiert und gegliederten Quartierseinheiten, die über Anlieger-Ringerschließungsstraßen erschlossen sind. Angebunden sind diese an ein übergeordnetes inneres Erschließungssystem mit Anbindung über die Straße Am Heimathof an die Ahlder Straße. Zwei weitere Anbindungen an die Alder Straße sind im Gesamtkonzept für die Südentwicklung des Wohnparks Palhügel vorgesehen.

4.3 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne



Abb. 05: Nördlich angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 114 „Wohnpark Palhügel - Nord“
(Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren)

5 Bestandserfassungen und Fachplanungen

5.1 Grundlagen der bisherigen Planungen „Palhügel“

Im Zuge der Aufstellung der 25. Flächennutzungsplanänderung (2007) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 (2007) wurde eine örtliche Vermessung und Bodenuntersuchung durchgeführt, um ein wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept für den Wohnpark Palhügel zu erarbeiten. 2013 wurde das wasserwirtschaftliche Gesamtkonzept an die detaillierten Anforderungen des Bebauungsplanes Nr. 126 angepasst. Das Baugrundgutachten wurde von der BauGrund Ingenieurgesellschaft mbH, Alte Bahnhofstraße 56 a, 44892 Bochum erstellt. Das Baugrundgutachten, die örtliche Vermessung und die wasserwirtschaftliche Vorplanung für den Gesamtbereich Wohnpark Palhügel kann bei der Gemeinde Emsbüren zu den Bürozeiten eingesehen bzw. in Einzelfällen dort angefordert werden.

Das o.a. wasserwirtschaftliche Gesamtkonzept wurde mit Datum vom 20.04.2007 von dem Ingenieurbüro SchürmannSpannel AG und der Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt erarbeitet und bildet die Grundlage der wasserwirtschaftlichen Vorplanung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Wohnpark Palhügel-Nord – Teilbereich westlich der Straße Zur Streuobstwiese“.

Diese wird zu diesem Bebauungsplan Nr. 144 fortgeschrieben, das Plangebiet 144 wird in diese wasserwirtschaftliche Konzeption einbezogen.

Für das Gesamtgebiet Wohnpark Palhügel wurde im Zuge der 25. FNP-Änderung ein Schall- und Geruchsgutachten (2006/2007) von dem Ingenieurbüro Graner+Partner in Zusammenarbeit mit der SchürmannSpannel AG erarbeitet. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung war die Ahlder Straße noch eine Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Grundlagen und Ergebnisse dieses Immissionsgutachten sind mittlerweile überholt bzw. nicht mehr aktuell und damit auch nicht mehr planungsrelevant.

Zwischenzeitlich wurde die Ahlder Straße westlich des Wohnparks Palhügel Anfang des Jahres 2016 von einer Kreisstraße zur Gemeindestraße heruntergestuft.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung wurde vom Ingenieurbüro IPW eine vereinfachte Schalltechnische Berechnung durchgeführt, der aktuelle Verkehrsdaten (DTV) aus dem Jahr 2015 zugrunde liegen:

Verkehrszahlen	: 4260 Kfz/24h	tags	nachts		tags	nachts
	M	0,060	0,008			
	M (Kfz/h)	256	34			
	p (% Lkw)	5,1	1,5	$L_{m(25)}$	62,9	53,1 dB(A)
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 50 km/h, Lkw 50 km/h			D_V	-4,8	-5,9 dB(A)
Straßenoberfläche	: Asphaltbeton 0/11 ohne Splittung			D_{StrO}	0,0	0,0 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D_{Stg}	0,0	0,0 dB(A)

$L_{m,E}$	tags: 58,1 dB(A)	nachts: 47,3 dB(A)
-----------	------------------	--------------------

Höhe der Straße	: 0,00 m	Höhe Immissionsort	: 8,00 m
Geländehöhe an Straße	: 0,00 m	Geländehöhe am Immissionsort	: 0,00 m
Abstand der Fahrspuren	: 0,00 m	Entfernung Straße-Immissionsort:	25,07 m
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m		

Berechnungsprotokoll	nahegelegene Fahrspur	entfernte Fahrspur
s	: 26,17 m	: 0,00 m
Entfernungskorrektur	: 1,35 dB(A)	: 0,00 dB(A)
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	: 4,25 m	: 0,00 m
Bodenabsorption	: -0,41 dB(A)	: 0,00 dB(A)

Pegel L_r	tags: 59,0 dB(A)	nachts: 48,2 dB(A)
-------------------------------	------------------	--------------------

Die Berechnung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 zwar überschritten, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) aber eingehalten werden. Die Orientierungswerte werden ab einem Abstand von rd. 25 m eingehalten.

Im Zuge der Abwägung kommt die Gemeinde zu dem Schluss, auf die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen bzw. auf eine größere Abstandsfläche als im Bebauungsplan bereits festgesetzt – aus den folgenden Gründen zu verzichten:

1. Eine Wallanlage würde das Nettobauland im Plangebiet unverhältnismäßig reduzieren, so dass eine wirtschaftlich effektive Erschließung nicht mehr gewährleistet wäre. Dies gilt auch im Hinblick auf die Erweiterung der im Plangebiet bereits festgesetzten Grünfläche.
2. Von der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte sind nur die Westfassaden von maximal zwei Wohnhäusern der ersten Bauzeile an der Ahlder Straße betroffen. Diese beiden Westfassaden wären dem Lärmpegelbereich II (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) zuzuordnen.

Durch die gesetzlichen Anforderungen der EnEV 2016 an die Bauteile von Gebäude werden automatisch auch die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II erfüllt.

Die Gemeinde kommt abschließend zu dem Ergebnis, im Bebauungsplan auf die Festsetzung aktiver und passiver Schutzmaßnahmen Maßnahmen zu verzichten, da diese unverhältnismäßig sind. Passiver Schallschutz wäre ohnehin nur an der Fassadenwestseite zweier Gebäude in der ersten Bauzeile an der Ahlder Straße nachzuweisen. Da der erforderliche Lärmschutz

aber bereits durch die Anforderungen der EnEV 2016 eingehalten wird, hält es die Gemeinde für sachgerecht, auf Lärmschutzmaßnahmen zu verzichten, zumal es sich bei der Ahlder Straße um eine Gemeindestraße handelt.

5.2 Umweltplanerischer Fachbeitrag (UFB)

Das Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 144 wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Regelungen und Vorgaben des § 13a BauGB, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde, gelten dementsprechend auch für dieses Planverfahren. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Dennoch sind für Bebauungspläne nach §13a und §13b BauGB immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Werden somit bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren auf der einen Seite bestimmte Umwelanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung/Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

Zusammenfassung:

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, von Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie einer privaten Grünfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 umfasst Gehölzbestände, Ruderalfluren und Grünland im südwestlichen Siedlungsrandbereich von Emsbüren.

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	ca. 5.515 m ²
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.285 m ²
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 835 m ²
- Private Grünflächen / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 395 m ²

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO (Regelüberschreitung) ist eine Regelüberschreitung von 30% zugelassen. Die Versiegelung ergibt sich aus der möglichen Versiegelung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Die im Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplans maximal zulässige Versiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Flächennutzung	Größe in m ²	Faktor	Größe in m ²
Allgemeines Wohngebiet	4.285	0,52	2.228
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	835	1,0	835
Versiegelung			3.063 m²

Unter Berücksichtigung der GRZ der BauNVO ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 0,31 ha.

Die Bestandserfassung und Abwägung der umweltrelevanten Faktoren im Rahmen des Umweltplanerischen Fachbeitrags kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich durch die zusätzliche Bodenversiegelung kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

- Nach den Regelungen des § 13a BauGB, welcher auch bei Verfahren nach § 13b BauGB gilt, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist eine überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Mit der vorliegenden Planung werden planinterne Kompensationsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen) des Bebauungsplans Nr. 135 „Wohnpark Palhügel-Nord – Teilbereich westlich der Straße Zur Streuobstwiese“ überplant, welche im Rahmen dieser Bauleitplanung zur Kompensation von Eingriffen herangezogen wurden und nun dementsprechend neu nachzuweisen sind. Durch die Überplanung dieser planinternen Kompensationsmaßnahmen wird ein Kompensationsdefizit in Höhe von 292 Werteeinheiten bedingt. Dieses Kompensationsdefizit wird über den Ersatzflächenpool der Gemeinde Emsbüren in der Gemarkung Bernte, Flur 2 ausgeglichen.

- Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.
- Anforderungen des Artenschutzes (gem. § 44 Abs.1 BNatSchG)
Baufeldräumung:
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Bäumen/Gehölzen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel somit zwischen dem 31. August und 01. März stattfinden. Sollte das Entfernen von Bäumen/Gehölzen bzw. das

Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällarbeiten:

Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen ebenfalls außerhalb der Brutsaison der Vögel erfolgen. Vor Fällmaßnahmen sind Bäume mit einem BHD > 50 cm auf großvolumige Höhlen und ggf. Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

6 Erschließungs- und Bebauungskonzept des B-Plans Nr. 144

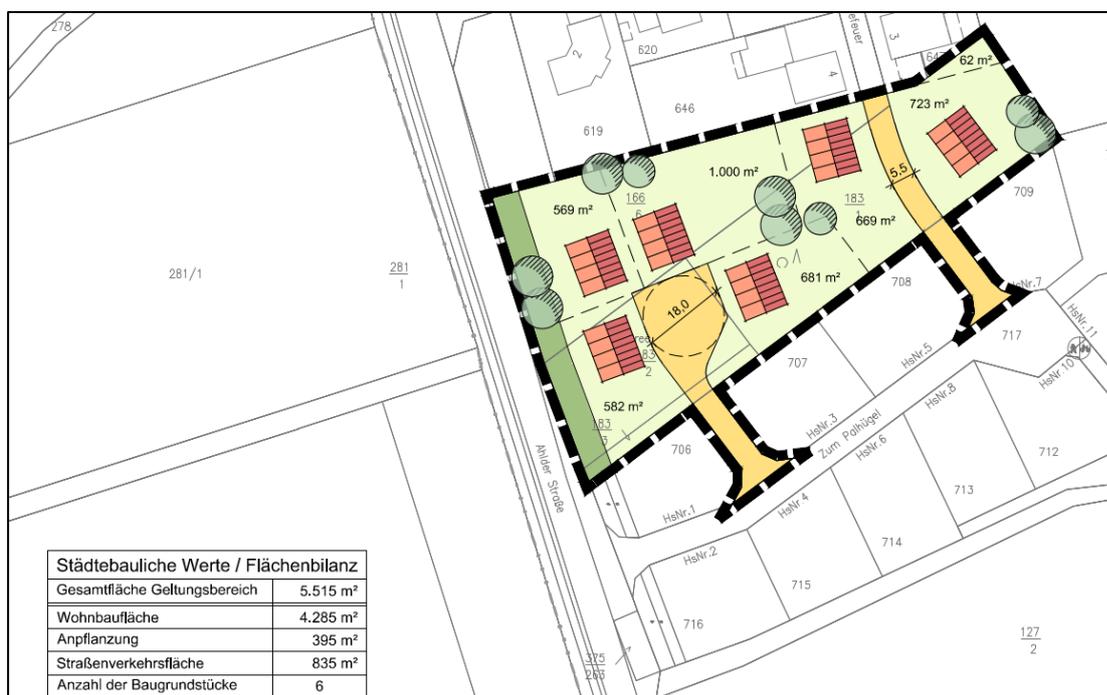


Abb. 07: Bebauungs- und Erschließungskonzept des B-Planes Nr. 144 im Siedlungskontext der benachbarten Baugebiete

(Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren - eig. Bearbeitung IPW)

In Anlehnung an die vorhandene, benachbarte Nutzungs- und Siedlungsstruktur wird im zukünftigen Bebauungsplan ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Größe der geplanten Wohnbaufläche wird zum einen bestimmt durch die grundsätzliche Verfügbarkeit, zum anderen durch den regionalplanerischen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dementsprechend werden nur Flächen in einem Flächenumfang ausgewiesen, der der gegenwärtigen und realen Bedarfsanmeldung Bauwilliger entspricht. Eine "Vorratsplanung" bei der Ausweisung von Baugrundstücken, die den tatsächlich angemeldeten und absehbaren Bedarf an bebaubaren Grundstücken übersteigt, lehnt die Gemeinde ab.

▪ Abweichung von den Darstellungen des Rahmenplankonzeptes

Das Erschließungs- und Bebauungskonzept weicht in diesem Planungsfall von den Vorgaben der Rahmenplanung ab.

Zwei Gründe sind hierfür maßgeblich:

- Abstufung der Ahlder Straße (Kreisstraße 312) zur Gemeindestraße;
- eingeschränkte Flächenverfügbarkeit.

Gegen Ende des Jahres 2015 wurde zwischen dem Landkreis Emsland und der Gemeinde Emsbüren eine Umstufungsvereinbarung über die folgende Umstufung von Straßen im Gebiet der Gemeinde Emsbüren geschlossen:

„Aufstufung der Gemeindestraße "Tiggelwerkweg" mit einer Länge von 1.602 m. zwischen der Einmündung in die Kreisstraße 312 („Ahlder Straße") bei Str.-km 1,150 und der Einmündung in die Kreisstraße 327 („Napoleondamm") bei Str.-km 2,870 mit Ausnahme des höhen-gleichen Bahnüberganges der Bahnstrecke Hamm (Westf.) -Emden der DB AG zur Kreis-straße 312 in die Baulast des Landkreises Emsland.

Länge = 1,602 km.

Gesamtlänge der **Aufstufung** = 1,602 km.

Abstufung einer Teilstrecke der Kreisstraße 312 („Ahlder Straße") zwischen der Einmündung in die Landesstraße 40 und der Einmündung der Gemeindestraße „Tiggelwerkweg" von Str.-km 0,000 bis Str.-km 1,150 in die Baulast der Gemeinde Emsbüren.

Länge = 1,150 km.

Abstufung der Kreisstraße 309 („Moorlage") im Ortsteil Moorlage zwischen der Kreisstraße 308 und der Ortslage Kunkemühle von Str.-km 0,000 bis Str.-km 0,427 in die Baulast der Ge-meinde Emsbüren.

Länge = 0,427 km.

Gesamtlänge der **Abstufungen** = 1,577 km.

Mit der Abstufung der Ahlder Straße von einer Kreisstraße zur Gemeindestraße westlich des Wohnparks Palhügel entfällt die straßenrechtlich vorgeschriebene, 20 m breite Bauverbots-zone gem. § 24 Abs. 1 und Abs. 2 NStrG entlang der Kreisstraße 312

Auf Grund dieser geänderten straßenrechtlichen Rahmenbedingungen hat die Gemeinde ent-schieden, von den Vorgaben der Rahmenplanung abzuweichen und für die geplante Wohn-gebietserweiterung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 135 eine eigenständige Anbindung an die Gemeindestraße Ahlder Straße für das geplante Siedlungsquartier zu schaffen. Auf die Anbindung einzelner Wohngrundstücke an die Ahlder Straße wird auf Grund der Sammel- und Verbindungsstraßenfunktion der Ahlder Straße verzichtet, die Erschließung des Plangebiets des B-Plans Nr. 144 erfolgt durch die verkehrliche Anbindung durch eine Stichstraße an die Straße „Zum Palhügel" im Bereich des B-Plans Nr. 135. Die weitere verkehrliche Erschließung wird durch eine Verbindungsstraße zwischen „Zum Palhügel" im Bereich des B-Plans Nr. 135 und der Straße „Zum Schmiedefeuer" und der Hauptsammelstraße "Am Heimathof" im Bereich des B-Plans Nr. 114 hergestellt.

Eine weitere Verbindung zum Siedlungsbereich besteht über die Fußwegeverbindung im süd-östlichen Bereich des B-Plans Nr. 135 mit Querung der Grünfläche und Anbindung an den künftigen Fußweg, der in die Straße Zur Streuobstwiese mündet.

- Erschließung und Bebauung des Siedlungsquartiers

Die Erschließung des geplanten Siedlungsquartiers erfolgt im Süden über die an die Ahlder Straße angebundene Stichstraße „Zum Palhügel“. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeplatzanlage vorgesehen, die hinsichtlich ihrer Dimensionierung den Erschließungsanforderungen von Müll- und Rettungsfahrzeugen entspricht. Von dieser Stichstraße aus wird das geplante Wohngebiet im südlichen Bereich ebenfalls durch eine Stichstraße mit Wendeplatzanlage und im nördlichen Bereich durch eine Verbindungsstraße zwischen „Zum Palhügel“ und der Sammelstraße „Am Heimathof“ erschlossen. Entsprechend den geringen Erschließungsanforderungen wird der öffentliche Erschließungsraum auf eine Breite von 6,50 m begrenzt. Möglich ist ein niveaugleicher Ausbau als Mischfläche, sofern eine möglichst sparsame und wirtschaftliche Erschließung umgesetzt werden soll. Eine endgültige Entscheidung über den Straßenausbau erfolgt aber erst im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung im Anschluss an die Bauleitplanung.

Das Wohngebiet ist im weiteren Verlauf über eine Fuß- und Radwegeverbindung und die östlich an das geplante Siedlungsquartier angrenzende öffentliche Grünfläche mit dem bereits geplanten und teilweise realisierten Siedlungsbereich verbunden. Über diese Verbindung soll auch die Entwässerung des Plangebietes erfolgen.

Die Erweiterungsfläche umfasst eine Bruttobaulandfläche von rd. 0,6 ha. Auf Grund des Flächenzuschnitts der Plangebietsfläche und der nachgefragten Wohnbaugrundstücke in der Größenordnung zwischen rd. 570 m² und rd. 1.000 m² (Einzelhausbebauung) bietet sich die Erschließung des Plangebietes über eine Stichstraße mit Wendeplatzanlage an. Das hierdurch erzielte Verhältnis zwischen Straßenverkehrsfläche und Nettobaulandfläche ist wirtschaftlich und effektiv zugleich. Bei einer unterstellten Einzelhausbebauung können insgesamt 6 Einzelwohnhäuser im Quartier errichtet werden. Die o.a. Parzellierung ist beispielhaft und wird durch den Bebauungsplan **nicht** geregelt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind alle gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Die lt. Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - sind nicht zugelassen (s. § 1 der Textlichen Festsetzungen). Mit dieser Planungsentscheidung stellt die Gemeinde sicher, dass sich diese Betriebe in den dafür vorgesehenen und von der Gemeinde für diese Nutzungszwecke ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebieten ansiedeln. Insofern besteht auch nicht das Erfordernis, ausnahmsweise auf „Allgemeine Wohngebiete“ ausweichen zu müssen.

Zahl der Vollgeschosse, max. zulässige Gebäudehöhe, Höhengliederung von Gebäuden

Im Bebauungsplan wird gem. § 2 Nr. 1 die Höhenlage von Gebäuden geregelt. Zugunsten einer stringenten Ortsbildpflege wird im Bebauungsplan die max. zulässige Gebäudehöhe und eine Höhengliederung für Wohngebäude festgesetzt, die einer homogenen Ortsbildentwicklung Rechnung tragen soll. Gebäude dürfen eine Gesamthöhe 11,0 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen gem. der Definition der Landesbauordnung zugelassen. Diese Nutzungsregelung entspricht der örtlichen Bedarfs- und Nachfragesituation für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und den Regelungen, die bereits für das Siedlungsumfeld gelten (s. B-Plan Nr. 114 und B-Plan Nr. 135).

Gemäß der, im Bebauungsplan festgesetzten, Höhenlage der Gebäude ist für den WA-Bereich eine Höhengliederung der Gebäude durch die Festsetzung und Begrenzung der max. zulässigen Traufenhöhe auf 4,20 m fixiert. Durch diese ist sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss zwangsläufig im Dachgeschoss entsteht bzw. als Dachgeschoss ausgebildet wird. Durch die Regelung ist ein großzügiger Ausbau des Dachgeschosses im Vollgeschossmaßstab möglich und somit eine umfängliche Nutzung der Gebäude berücksichtigt, ohne den ortsüblichen Siedlungsmaßstab und das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die Festsetzung der Traufenhöhe auf 4,20 m berücksichtigt zudem die erhöhten Anforderungen an die Bedachung durch die EnEV 2016.

Bauweise

Im erweiterten Siedlungsgebiet gilt die offene Bauweise, zugelassen ist im WA-Gebiet neben der Einzelhausbebauung auch das Doppelhaus. Das geplante Siedlungsquartier ist räumlich eng umgrenzt und soll siedlungsstrukturell eher offen und locker bebaut werden, so dass mit Blick auf die benachbarten und höher verdichteten Siedlungsbereiche ein insgesamt noch locker bebautes Siedlungsgefüge im ländlichen Raum realisiert wird.

Bei der Bebauung der Grundstücke ist die Grenzabstandsregelung der NBauO anzuwenden. Gebäude mit einer Seitenlänge über 50,0 m sind nicht zugelassen. Die Regelung trägt dem offenen und locker bebauten Siedlungscharakter der Ortslage Rechnung.

Maximal zulässige Grundfläche

Die Grundflächennutzung der Baugrundstücke wird auf Grundlage der §§ 17 und 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bebauungsplan geregelt. Für alle WA-Bereiche gilt die

Höchstziffer – Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Den Nutzern werden somit auf allen WA-Grundstücken weitmögliche Nutzungsoptionen zugestanden.

Demnach darf ein Grundstücksflächenanteil von 40 % des jeweiligen Grundstücks durch bauliche Anlagen überbaut werden. Zudem ist eine gem. § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Regelüberschreitung durch Garagen, Stellflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche bis zu 50 v.H. zulässig.

Durch eine textliche Regelung im Bebauungsplan wird die Regelüberschreitung durch die o. a. Anlage auf bis zu 30 v. H. reduziert. Dies erfolgt deshalb, um die Retentionsanlage RRB 1 im Wohnpark Palhügel-Nord zu entlasten. Auf Grund der zu erwartenden Grundstücksgrößen ergibt sich ein immer noch ausreichender Bemessungsspielraum für die Befestigungsflächen bzw. zur Unterbringung von Nebenanlagen und Garagen auf den Grundstücken.

Maximal zulässige Geschossfläche

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Geschossflächennutzung berücksichtigt. Die Anrechnung der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen auf die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl soll dazu beitragen, künftige Bauvolumen auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen.

Anzahl der zulässigen Wohnungen

Die Anzahl der zugelassenen Wohnungen soll im Plangebiet gesteuert werden. Auf Grund der Nachfrage nach überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und der damit verbundenen Nutzungsintensität der Wohngrundstücke wird festgelegt, dass je Einzelhaus und Grundstück nur maximal zwei Wohnungen zugelassen sind. Bei Verdichtung des Wohngebietes durch Doppelhäuser ist je Doppelhausgrundstück bzw. Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig. Für die zugelassene Anzahl von Wohnungen im Siedlungsquartier ist ein entsprechender Stellplatznachweis auf den Wohngrundstücken zu führen. Mittels der Begrenzung der Wohnungen im Siedlungsquartier soll zugleich die Nutzung der Grundstücksflächen durch Stellplatzflächen zugunsten durchgrünter Grundstücksflächen eingeschränkt werden.

7.1.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die o.a. Stichstraße mit dem am Ende der Stichstraße festgesetzten Wendeplatz sowie über die in der Planzeichnung dargestellte Verbindungsstraße. Die inneren Erschließungsstraßen im Plangebiet sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßen sind demnach verkehrsberuhigt auszubauen.

Die Dimensionierung des im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Erschließungsraumes mit einer Gesamtbreite von 6,50 m folgt den Empfehlungen der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen). Möglich ist ein niveaugleicher Ausbau für Mischverkehr mit gleichberechtigten Verkehrsteilnehmern. Verkehrsberuhigende, straßenraumgestalterische Maßnahmen sind umzusetzen. Eine abschließende Entscheidung über den detaillierten Ausbau der Wohnstraße wird aber erst in der weiterführenden, detaillierten Erschließungsplanung getroffen.

Der mit einem Durchmesser von 18.00 m am Ende der Stichstraße geplante Wendeplatz erfüllt die Erschließungsanforderungen von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen (Müllfahrzeuge).

7.2 Textliche Regelungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. §1 (5) und § 4 (2) u. 3 BauNVO)

Zugelassen sind die gem. § 4 (2) BauNVO zugelassenen Nutzungen.

Die gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr.6 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht zugelassen

(s. hierzu auch die Erläuterungen unter Kapitel 7.1.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“:

Die lt. Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - sind nicht zugelassen, da sich diese Betriebe in den dafür vorgesehenen und von der Gemeinde für diese Nutzungszwecke ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebieten ansiedeln sollen. Mit dem Ausschluss wohnverträglicher, gewerblicher Nutzungen hebt die Gemeinde den durch ihre Planung definierten Wohnsiedlungscharakter deutlich hervor.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. §9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung

- der Höhenlage der Gebäude,
 - der zulässigen Grundflächennutzung,
 - der zulässigen Geschossflächennutzung,
 - der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse
 - der zulässige Anzahl der Wohnungen
- geregelt.

1. Höhenlage (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr.4 u.§ 18 BauNVO)

1.1 Gebäudehöhen

- Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist die Fahrbahnachse der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße vor der Gebäudemitte des jeweiligen Wohnhauses (Schnittpunkt Straßenachse mit der jeweiligen Gebäudeachse).

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über dem o.a. Bezugspunkt liegen.

- Traufenhöhe / Firsthöhe

Bezugspunkt für die Traufenhöhe / Firsthöhe der Gebäude ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Traufenhöhe (**TH**) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe (**FH**) der Gebäude darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante (höchster Punkt der Dachhaut), nicht überschreiten.

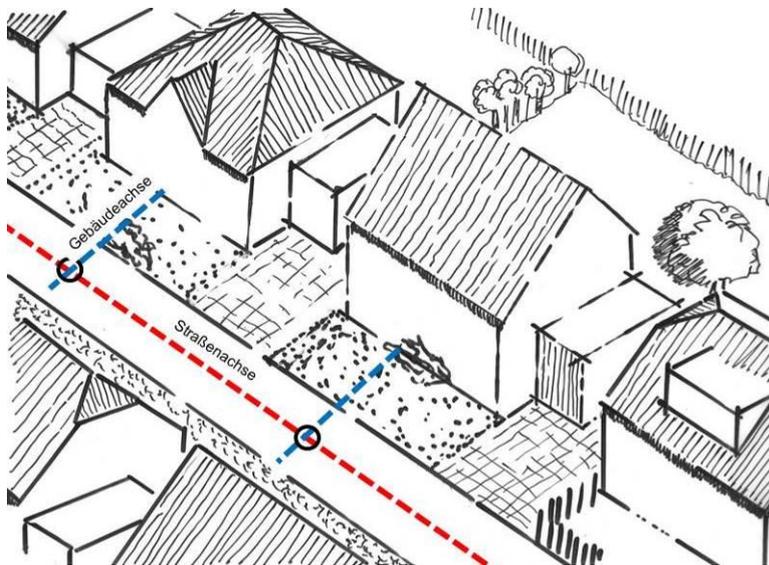


Abb. 09: Definition des Höhenbezugspunktes (eig. Bearbeitung)

Die Regelung soll die maßstäbliche Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge i.S. einer homogenen Fortschreibung des Siedlungsbildes sicherstellen. Erreicht wird dies dadurch, dass die Firsthöhe auf maximal 11,00 m begrenzt wird und die Gebäude durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufenhöhe (hier: 4,20 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) horizontal gegliedert werden. Die Regelung bewirkt zudem, dass das zugelassene zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss / im Dachgeschoss realisiert muss. Flachdächer sind **nicht** zugelassen (ausgenommen: Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Baukörper).

2. Zulässige Grundflächennutzung (§ 16 (2) Nr.1 i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen nur bis zu 30% überschritten werden darf.

§ 19 (4) Satz 2 der BauNVO lässt i.S. einer Regelüberschreitung eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ um 50 v.H. zu, soweit es sich um Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird die Regelüberschreitung durch die o.a. Anlage auf bis zu 30 v. H. reduziert. Dies erfolgt deshalb, um die Retentionsanlage RRB 1 im Wohnpark Palhügel-Nord zu entlasten. Auf Grund der zu erwartenden Grundstücksgrößen ergibt sich ein immer noch ausreichender Bemessungsspielraum für die Befestigungsflächen bzw. zur Unterbringung von Nebenanlagen und Garagen auf den Grundstücken.

Berechnungsbeispiel:Grundstücksgröße: 600 m²

GRZ: 0,4

=> Grundflächennutzung: max. 240 m² für den Baukörper, 72 m² für Garage, Stellfläche)=> Gesamtversiegelung: 312 m²

Das Berechnungsbeispiel zeigt, dass trotz der eingeschränkten Regelüberschreitung ausreichende Befestigungsmöglichkeiten auf den Grundstücksflächen verbleiben. Bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Grundflächennutzung (GRZ 0,4) durch ein Wohngebäude kann ein weiteres Drittel der zugelassenen Grundflächennutzung für Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten auf den Grundstücken versiegelt werden. Dies entspricht dem üblichen und allgemeinen Nutzungsbedarf der Bewohner. Die eingeschränkte Regelüberschreitung gilt auch für Doppelhausgrundstücke. Da die Grundflächen von Doppelhäusern i.d.R. flächensparend konzipiert sind, führt die eingeschränkte Überschreitungsregel bei der Flächenbefestigung zu keinen unzumutbaren Nutzungsbeschränkungen.

Berechnungsbeispiel:Grundstücksgröße: 450 m²

GRZ: 0,4

=> Grundflächennutzung: max. 180 m² für den Baukörper, 54 m² für Garage + Stellfläche)=> Gesamtversiegelung: 234 m²**3. Geschossfläche** (gem. § 20 (3) BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschossfläche anzurechnen.

Im Bebauungsplan wird die max. zulässige Geschossflächennutzung durch die im Plan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) – in diesem Planungsfall durch die Höchstziffer für zwei Vollgeschosse – geregelt. Demnach kann eine Geschossfläche realisiert werden, die 80 v.H. der Grundstücksfläche beträgt. Auf Grund der relativ großzügig bemessenen Grundstücksgrößen und der Regelung, dass üblicherweise die Geschossfläche nur in den Vollgeschossebenen zu ermitteln ist, führt im Ergebnis zu Bauvolumen auf den Grundstücken, die den örtlichen Siedlungsmaßstab sprengen könnten; insoweit wird festgelegt, dass auch Flächen in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche in Anrechnung zu bringen sind.

4. Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Einzelhausbebauung max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhausgrundstück bzw. je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

Je Wohnung auf dem Wohngrundstück sind gem. den Bestimmungen der NBauO 1-2 Stellplätze auf dem Wohngrundstück nachzuweisen. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sollen auch die durch den Anliegerverkehr hervorgerufenen verkehrlichen Auswirkungen im Quartier in einem verträglichen Rahmen gehalten werden, die geplanten Erschließungseinrichtungen stellen darauf ab. Die Gemeinde greift zugunsten einer positiven Ortsentwicklung hier regelnd ein, um zu verhindern, dass die Vorgärten der Wohngebäude nicht nur durch Stellplatzanlagen geprägt werden und der Charakter eines offenen und durchgrüntem Quartiers nicht verloren geht.

§ 3 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB i. V. m. §§12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen sind gegenüber öffentlichen Flächen (Grün- und Verkehrsflächen) mit einer Grenzabstandsfläche von mindestens 1,0 m zulässig.

Die Regelung dient einer ortsbildgerechten Gestaltung im Siedlungsquartier. Da die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen als Grenzbebauung mit einer Höhe bis zu 3,0 m gem. den Bestimmungen der NBauO zulässig sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese baulichen Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum nur mit einem „Respektabstand“ von 1,0 m errichtet werden dürfen.

§ 4 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. den Anforderungen des Umweltplanerischen Fachbeitrags mit „Standortgerechten Bäumen und Sträucher“ zu bepflanzen:

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):

Baumarten:

Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna
Esche Fraxinus excelsior
Holz-Apfel Malus sylvestris
Zitter-Pappel Populus tremula
Vogel-Kirsche Prunus avium
Stiel-Eiche Quercus robur
Eberesche Sorbus aucuparia

Straucharten:

Kornellkirsche Cornus mas
Hartriegel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Faulbaum Frangula alnus
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Hunds-Rose Rosa canina
Brombeere Rubus fruticosus
Holunder Sambucus nigra
Sal-Weide Salix caprea
Ohr-Weide Salix aurita
Grau-Weide Salix cinerea
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Die Regelung zielt auf eine wirkungsvolle Eingrünung des Wohngebietes gegenüber der Ahl-der Straße.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§9 (4) BauGB i. V. m. §§ 84 NBauO)

1. Bedachung der Gebäude**1.1 Dachformen**

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, soweit diese als gegeneinander höhenversetzte Pultdächer errichtet werden, sowie Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Ausgenommen von der o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° (Minstdachneigung) und 45° (Maximaldachneigung).

Ausgenommen von den o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße und Erker

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Erker und Frontspieße sind zulässig, soweit diese 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

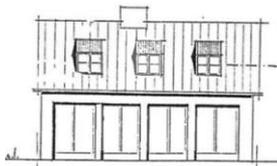
1.4 Material und Farbgebung der Bedachung

Die Gebäude sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen mit der Farbgebung rot bis rotbraun, braun sowie dunkelgrau bis schwarz einzudecken.

Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen sowie Wintergärten, Solaranlagen, Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO, soweit diese in Flachdachbauweise errichtet werden.

Photovoltaikanlagen sowie Anlagen, die der Wärmegewinnung dienen, sind zulässig.

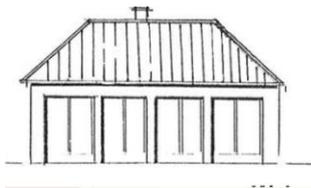
Die Regelungen zur Bedachung (Art der Bedachung, Neigung der Dächer, Regelungen für Dachaufbauten sowie Regelungen im Hinblick auf Material und Farbgebung) orientieren sich im Wesentlichen am Siedlungsbestand bzw. an den Regelungen der Bebauungspläne Nr. 114 „Wohnpark Palhügel – Nord und dem Bebauungsplan Nr. 135 „Wohnpark Palhügel-Nord – Teilbereich westl. der Straße Zur Streuobstwiese“, um eine möglichst homogene und vor allem ortsbildtypische Siedlungsbildentwicklung sicherzustellen.



Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss im Vollgeschossmaßstab



Krüppelwalmdach mit ausgebautem Dachgeschoss im Vollgeschossmaßstab



Walmdach, eingeschossige Bauweise

Die im Bebauungsplan festgesetzte Farbgebung der Bedachung entspricht dem Bedachungs-Farbspektrum des vorhandenen Wohngebietes. Auf weiterführende Regelungen zur Bedachung wird verzichtet. Insbesondere auch deshalb, weil die Gemeinde den künftigen Nutzern die Möglichkeit offenhalten will, stromerzeugende Anlagen (Photovoltaikanlage) auf den Dachflächen zu installieren.

2. Gestaltung der Gärten entlang der öffentlichen Straßen und Wege

Die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen sind innerhalb der Vorgärten, soweit diese gegenüber öffentlichen Straße und Wegen errichtet werden, nicht zulässig.

3. Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet / Vorgarten

Als Vorgarten i. S. dieser Festsetzung gilt die Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude (Haus- bzw. Gebäudezugang oder parallel zur Straße verlaufender Gebäudeseite) und der jeweiligen Erschließungsstraße.

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenflächen eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedungen in den übrigen Bereichen innerhalb eines 1-m-Abstandes zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung der Einfriedung ist die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.

Innerhalb eines 5-m-Abstandes von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune mit blickdichten Füllungen aus Kunststoffstreifen o. ä. nicht zulässig.

Massivbauteile für die Ausbildung von Pfeilern sind zulässig. Der Mindestabstand der Pfeiler darf 2,0 m nicht unterschreiten.

8 Belange der Landwirtschaft / Geruchsimmissionen

Die Plangebietsfläche ist seitens der Landwirtschaft verfügbar. Von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 144 werden die Entwicklungsbelange der Landwirtschaft nicht berührt. Im Zuge der Aufstellung der 25. FNP-Änderung und der Aufstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes über die Gesamtentwicklung des Wohnparks „Palhügel“ wurde ein landwirtschaftliches Geruchsgutachten (Stand: 2007) erstellt, um die Auswirkungen der Gesamtentwicklung auf den Tierhaltungsbetrieb aufzuzeigen und zu bewerten. Der landwirtschaftliche Betrieb befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m gegenüber der Südwestecke des Wohnparks.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der Betrieb betreibt in ca. 250 m Abstand südwestlich des Plangebietes einen Schweinezuchtstall sowie einen Ferkelaufzuchtstall an der in Anlage 1 dargestellten Position.

Gemäß Niedersächsischem Ministerialblatt vom 19.07.2006 sind zur Berücksichtigung von Geruchsimmissionen für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die VDI-Richtlinie 3471 - Emissionsminderung Tierhaltung-Schweine – im Rahmen ihres Geltungsbereiches anzuwenden.

Die VDI 3471 befasst sich mit Emissionen luftverunreinigender Stoffe aus der Schweinehaltung und kann im vorliegenden Fall angewandt werden. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen (schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3, Absatz 1 BImSchG) werden Abstände zwischen der Tierhaltung und der Wohnbebauung vorgeschlagen.

Dies gilt sowohl für die Abstände zwischen geplanten Bauvorhaben und bestehender Wohnbebauung als auch umgekehrt, wie im vorliegenden Fall, für die Abstände zwischen vorhandenen Schweineställen und geplanter Wohnbebauung.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden unter Berücksichtigung der beantragten Nutzung und betrieblichen Merkmale des Hofes Röbel, die für die Bauleitplanung Palhügel zu berücksichtigenden Mindestabstände in Form von Immissionsradien angegeben (siehe Anlage 12).

Zum Schutz von allgemeinen Wohngebieten sollte der volle Abstandsradius gemäß VDI - hier 216 m - nicht unterschritten werden. Bei Einhaltung dieses Abstandes sind gemäß VDI 3471 schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche an den geplanten Wohnhäusern nicht zu erwarten.

Der geplante Abstand beträgt im vorliegenden Fall $e > 250$ m (siehe Anlage 1) und hält somit den Mindestabstand ein.

Da der Hof bereits jetzt das Rücksichtnahmegebot auf die nächstliegenden Wohnnutzungen beachten muss (Wohnhaus südöstlich des Hofes, welches hinsichtlich der Lage im Außenbereich als typische Mischgebietsnutzung zu bewerten ist), wird durch die heranrückende geplante Wohnbebauung kein neuer zusätzlicher Immissionskonflikt geschaffen.“

Der Abstand zwischen der Hofstelle und dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes beträgt rd. 700 m. Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch Tierhaltungsanlagen ist somit auszuschließen. Im Umkehrschluss wird der Betrieb in seiner Entwicklung durch das Wohngebiet nicht ursächlich eingeschränkt.

Grundsätzlich gilt, dass aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen resultierende bzw. auftretende Stäube, Gerüche oder Geräusche als ortsüblich hinzunehmen sind.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Gas, Wasser, Eit, Telekommunikationslinien wird durch Ergänzung und Anbindung an das örtliche bzw. im Planbereich des B-Plans Nr. 135 vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

9.1 Telekommunikationsanlagen

Auf die Schutz- und Sicherungspflicht gegenüber vorhandenen Telekommunikationseinrichtungen im Nahbereich des Plangebietes wird hiermit hingewiesen. Auf diese ist Rücksicht zu nehmen. Die Bauausführenden sind aufgefordert, sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien des Versorgungsträgers zu informieren.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen gilt:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien prüfen. Die deutsche Telekom Technik GmbH behält sich vor, auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten, sofern bereits durch einen anderen Anbieter ein vorhandener oder ein geplanter Ausbau einer TK-Infrastruktur besteht. Die Grundversorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG bleibt davon unberührt.

9.2 Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen

Vorhandene Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen befinden sich bereits in den benachbarten Wohngebieten. Die Versorgung des Wohngebietes wird durch die Erweiterung des Leitungsnetzes bzw. Kanalisationsnetzes sichergestellt.

9.2.1 Oberflächenwasser

Der Begründung liegt eine wasserwirtschaftliche Vorplanung an, diese schließt an die Ausführungen und Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 135 an. Die derzeitige Oberflächenentwässerung erfolgt oberflächlich entsprechend dem natürlichen Geländegefälle in östliche Richtung.

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist durch die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 135 eine Regenwasserkanalisation geplant, an die die Oberflächenentwässerung des geplanten Baugebiets angeschlossen werden kann. Das Oberflächenwasser wird dann ebenfalls in das Regenrückhaltebecken RRB 1 abgeleitet (s. a. Wasserwirtschaftliche Vorplanung zum Bebauungsplan Nr. 135 „Wohnpark Palhügel-Nord – Teilbereich westlich der Straße zur Streu-obstwiese“).

9.2.2 Schmutzwasser

Parallel zu der beschriebenen Regenwasserkanalisation ist ebenfalls eine Schmutzwasserkanalisation geplant, an die die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Baugebiets angeschlossen werden kann. Der Schmutzwasserkanal ist entsprechend dem vorhandenen Geländegefälle in östliche Richtung ausgerichtet.

Die geringen anfallenden Schmutzwassermengen können mit aufgenommen werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind, soweit bekannt, im Lageplan eingetragen. Für die Bauausführung ist die genaue Lage und Vollständigkeit der Leitungsangaben bei den Versorgungsunternehmen zu erfragen und ggf. durch Querschlag festzustellen.

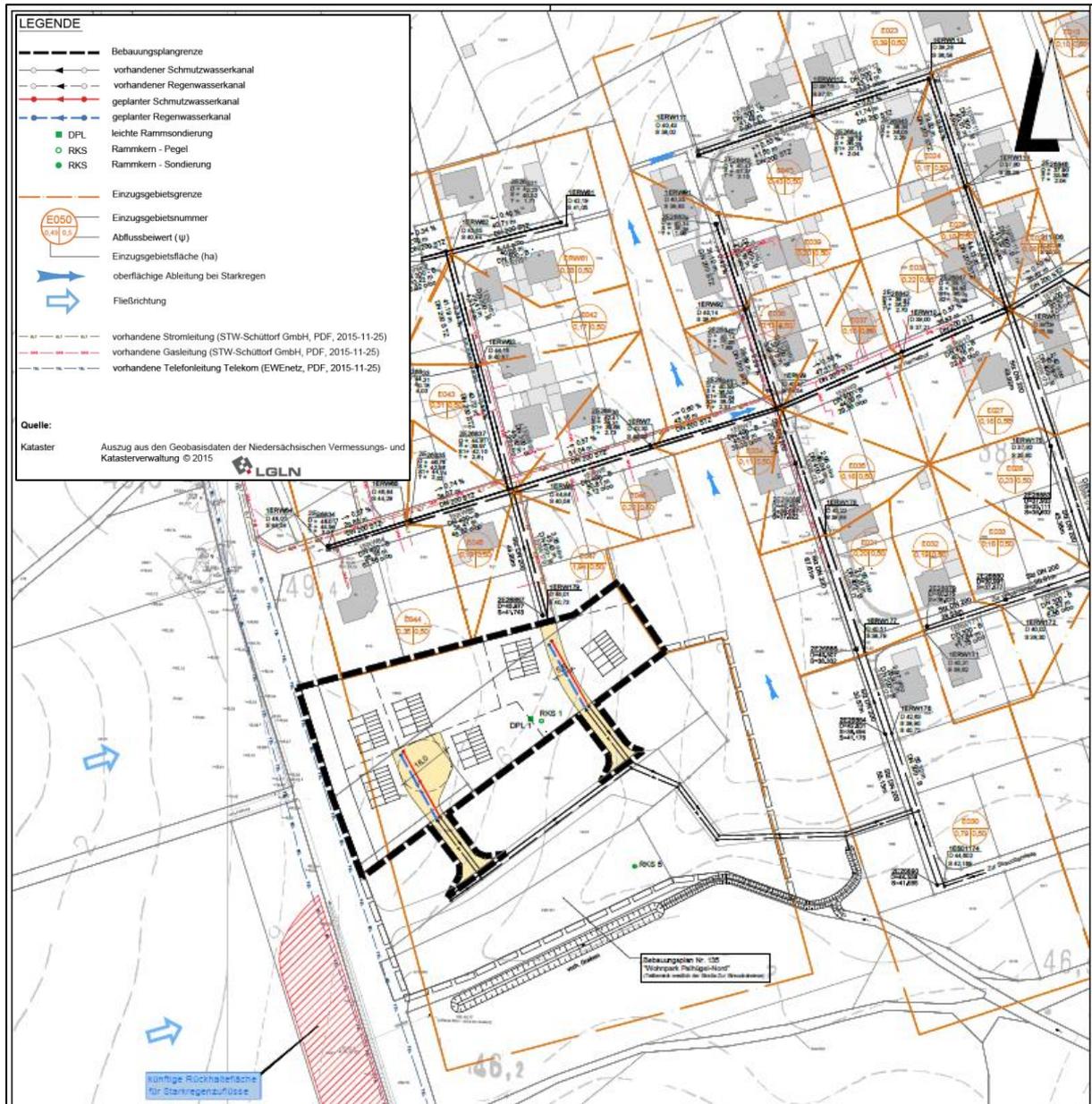


Abb. 10: Auszug aus der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung: hier: Lageplan

9.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung und Befahrbarkeit des Plangebietes ist eine Wendepfanzanlage entsprechend RAS 06 mit einem Mindestdurchmesser von 18,0 m angelegt. Weitere Stichstraßen sind in der derzeitigen Planung nicht vorgesehen.

9.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird sichergestellt. Die leitungsabhängige Löschwasserversorgung wird durch die Erweiterung des vorhandenen Hydrantennet-

zes erfolgen. Lage und Anzahl zusätzlicher Hydranten wird die Gemeinde im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzfachbehörde und dem TAV abstimmen. Im Verfahren fordert die Brandschutzbehörde des Landkreises Emsland die Deckung des Löschwasserbedarfs von 800 l/min für mindestens 2 Stunden. Ferner soll der Abstand der einzelnen Hydranten / Entnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

Der Wasserverband Lingener Land weist im Verfahren darauf hin, dass im Bedarfsfall die Unterflurhydranten für die Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr genutzt werden können. Für den Erstangriff reicht die verfügbare Löschwassermenge aus.

Da der gesamte Löschwasserbedarf über das Trinkwassernetz nicht gewährleistet ist, wird der Bedarf über eine ergänzende leitungsunabhängige Löschwasserversorgung sichergestellt (Löschwasserbrunnen, Zisternen etc.). Eine den Anforderungen entsprechende Löschwasserversorgung wird mit der zuständigen Brandschutzbehörde im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abgestimmt bzw. nachgewiesen.

Die Straßen und Zuwegungen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können (§§ 4 und 14 NBauO sowie §§ 1 und 2 DVO-NBauO).

10 Sonstige Belange

10.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

10.2 Altablagerungen / Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Auch für das nahegelegene Umfeld liegen keinerlei Hinweise auf Altlasten vor.

11 Städtebauliche Werte – Flächenansätze

WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Nettowohnbauland))	4.285 m ²
Öffentliche Erschließungsfläche (Straße, Fuß- und Radweg)	835 m ²
Grünflächen	395 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	5.515 m²

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 144 „Wohnpark Palhügel-Nord" (Zwischen Zum Palhügel und Am Heimathof) wurde einschließlich der Begründung im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

Wallenhorst, den 2019-11-11

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
ppa. Matthias Desmarowitz

Diese Begründung ist mit dem Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohnpark Palhügel-Nord" (zwischen Zum Palhügel und Am Heimathof) sowie mit den im Anlagenverzeichnis dieser Begründung aufgeführten Fachplanungen Bestandteil der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (im Verfahren gem. § 13 b BauGB).

.....
Bürgermeister