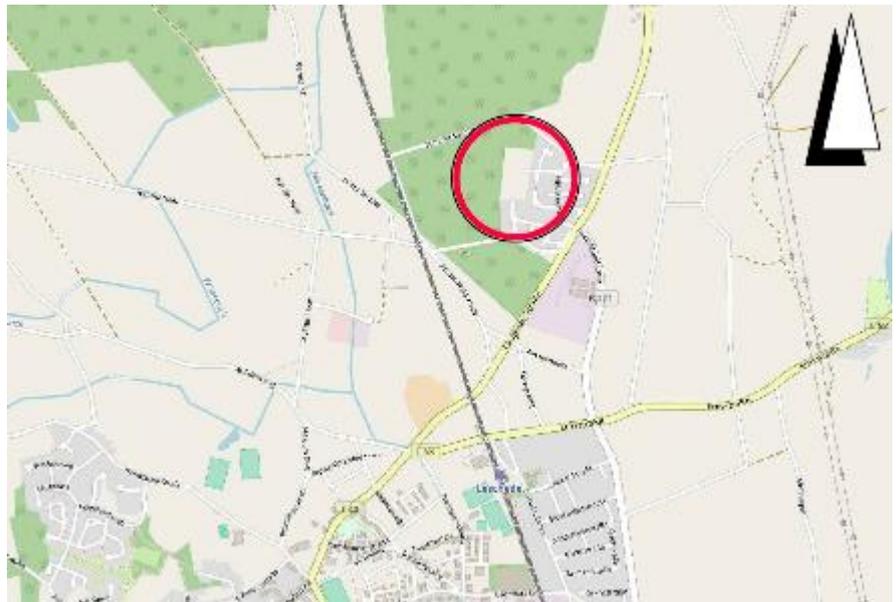




**GEMEINDE
EMSBÜREN**
LANDKREIS EMSLAND

**Bebauungsplan Nr. 141
„Leschede, westl. Lingener Straße, Teil III“
(Bebauungsplan nach § 13 b BauGB)**



(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Begründung zum Entwurf

im Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 BauGB u. 4 Abs. 2 BauGB
(Öffentliche Auslegung)

Projektnummer: 218390
Datum: 2019-11-04

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung.....	1
2	Ziel und Zweck der Planung - Planungserfordernis	1
3	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
4	Grundlagen der Planung	3
4.1	Planverfahren gem. § 13b BauGB	3
4.2	Raumordnung.....	4
4.3	Wirksame Flächennutzungsplandarstellung.....	5
4.4	Angrenzende / rechtswirksame Bebauungspläne	6
4.5	Bestandserfassung	8
4.5.1	Örtliche Vermessung	8
4.5.2	Bodenuntersuchung.....	9
4.5.3	Vorhandene Nutzungen.....	9
5	Bebauungsplan	10
5.1	Zielsetzungen und städtebauliches Konzept.....	10
5.2	Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.2.3	Textliche Regelungen	15
6	Belange der Umwelt – umweltplanerischer Fachbeitrag / Artenschutz	19
7	Ver- und Entsorgung des Plangebietes – technische Infrastruktur	22
7.1	Telekommunikationsanlagen und -einrichtungen.....	22
7.2	Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen	23
7.3	Oberflächenentwässerung	23
7.4	Schmutzwasser	23
7.5	Abfallentsorgung.....	24
7.6	Löschwasserversorgung / Brandschutz	24
8	Belange des Immissionsschutzes	25
8.1	Eisenbahnbetrieb.....	25
8.2	Straßenverkehr	26
8.3	Luft-Boden-Schießplatz Nordhorn Range	26
9	Belange der Landwirtschaft	26
10	Sonstige Belange.....	26
10.1	Bodenfunde	26

10.2	Altablagerungen / Altlasten / Kampfmittel	27
10.3	Bodenschutz.....	27
10.4	Baugrund.....	27
11	Städtebauliche Werte – Flächenansätze	28
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet.....	1
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 „Leschede, westlich der Lingener Straße, Teil III“	2
Abbildung 3:	Auszug aus RROP Landkreis Emsland.....	4
Abbildung 4:	Auszug und Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes	5
Abbildung 5:	Auszug aus dem südlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 100	6
Abbildung 6:	Auszug aus dem östlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 103	7
Abbildung 7:	Überschneidungsbereich zu B-Plan Nr. 103	7
Abbildung 8:	Örtliche Vermessung – IPW, Kartengrundlage LGLN	8
Abbildung 9:	Bodenuntersuchung / Bodenschichtprofile.....	9
Abbildung 10:	Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	10
Abbildung 11:	Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. Artenschutzbeitrag (IPW) vom 04. November 2019
- Fledermausgutachten (Donning) v. 25. Oktober 2019
- Oberflächenentwässerung (IPW) vom 22. März 2019
- Gutachten Lärmschutz (IPW) vom 10. Dezember 2018
- Abwägungsvorlage frühz. Beteiligungsverfahren (IPW) v. 08. Oktober 2019

Bearbeitung:

Johannes Eversmann, Dipl.-Ing.
Jürgen Wieching

Wallenhorst, 2019-11-04

Proj.-Nr.: 218390

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 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.

2 Ziel und Zweck der Planung - Planungserfordernis

Die Gemeinde Emsbüren plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Leschede, westl. der Lingener Straße, Teil III“ die westliche Erweiterung der Wohngebiete „Baugebiet Leschede, westlich der Lingener Straße – Teil I und Teil II“ (Bebauungsplan Nr. 100 und Bebauungsplan Nr. 103). Die Erweiterungsfläche umfasst eine Gesamtgröße von rd. 2,3 ha. Die geplante Wohnsiedlungsentwicklung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren bereits als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt. Der Bedarf an bebaubaren Wohngrundstücken kann derzeit nicht mehr durch vorhandene Bauflächen oder durch die Nachverdichtung besiedelter Bereiche bedient werden. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren in seiner Sitzung am 14.08.2018 beschlossen, einen weiteren Teilabschnitt des Siedlungsgebiets „Westlich der Lingener Straße zu realisieren.

3 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

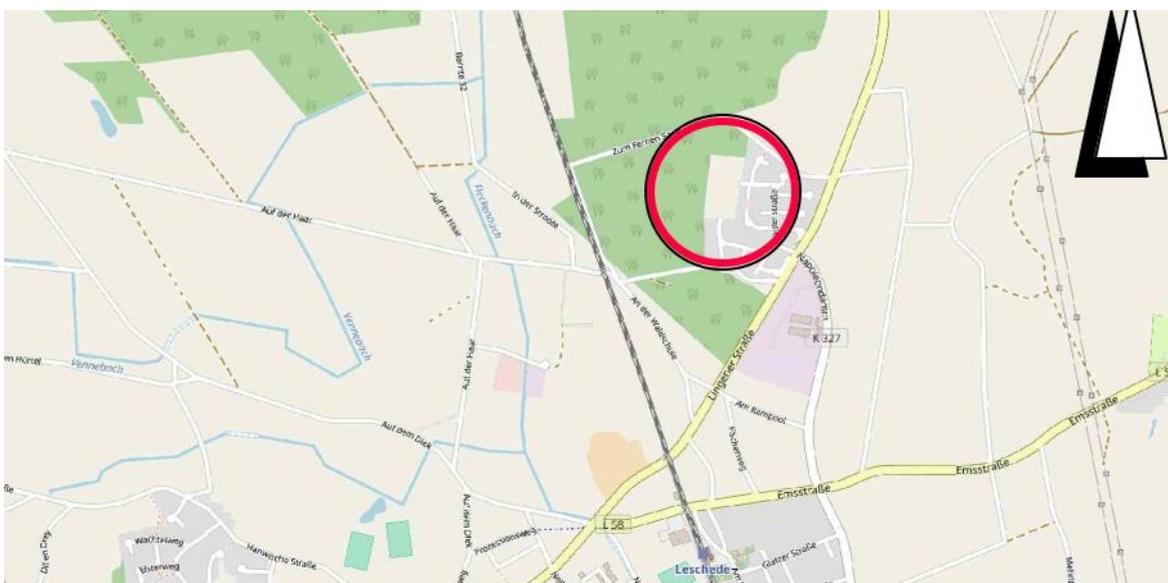


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Leschede der Gemeinde Emsbüren, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 123/5 und 119/3.

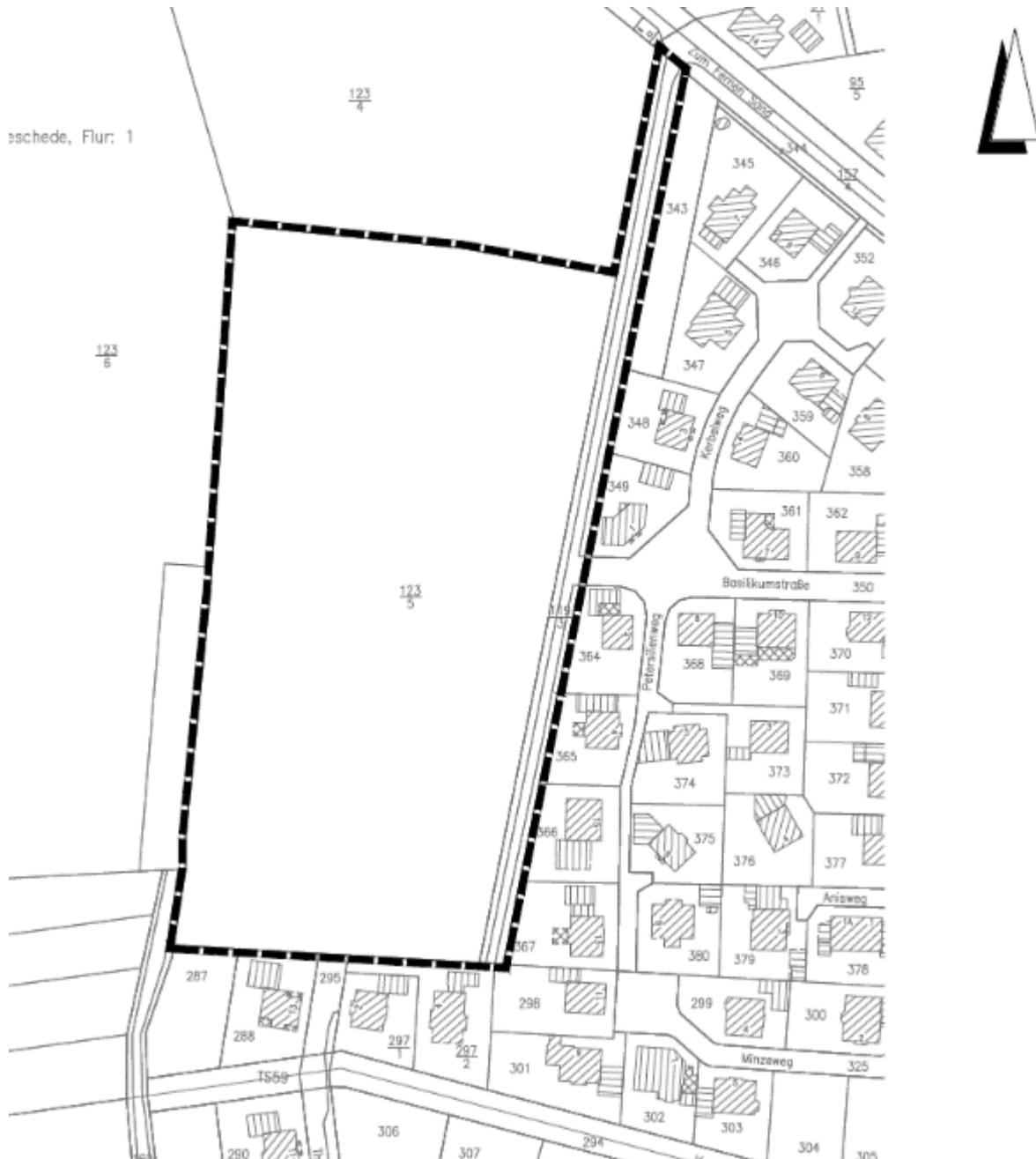


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 „Leschede, westlich der Lingener Straße, Teil III“

(Quelle: LGLN - eig. Bearbeitung IPW)

4 Grundlagen der Planung

4.1 Planverfahren gem. § 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. 7.600 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.

Entgegen der gesetzlichen Möglichkeit, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zu verzichten, hat die Gemeinde Emsbüren auf Grund der Vielzahl der von der Planung betroffenen Anwohner im Umfeld des Plangebietes am 14. Februar 2019 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und Information der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung, Planungsinhalte und Auswirkungen der Planung durchgeführt. Die im Rahmen dieser Informationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen wurden abwägend beraten und je nach Abwägungsergebnis in die Planung übernommen.

Nunmehr werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsinhalte/Planungsziele der Gemeinde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen am Verfahren frühzeitig beteiligt.

Nach Eingang, Prüfung und Beratung der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgetragenen Anregungen wird der Verwaltungsausschuss den Entwurfsbeschluss über die Offenlegung des Bebauungsplanes fassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus der Bauflächendarstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes weitgehend entwickelt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entspricht dem räumlichen Flächenkonzept der gemeindlichen Gesamtentwicklung sowie dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Berichtigung bzw. Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Emsbüren ist nicht erforderlich.

4.2 Raumordnung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind der Gemeinde die Funktionen eines Grundzentrums zugewiesen.

Die Fläche selbst ist dem Siedlungsbereich zugeordnet, das RROP trifft keine der Planungen entgegenstehenden Festlegungen.

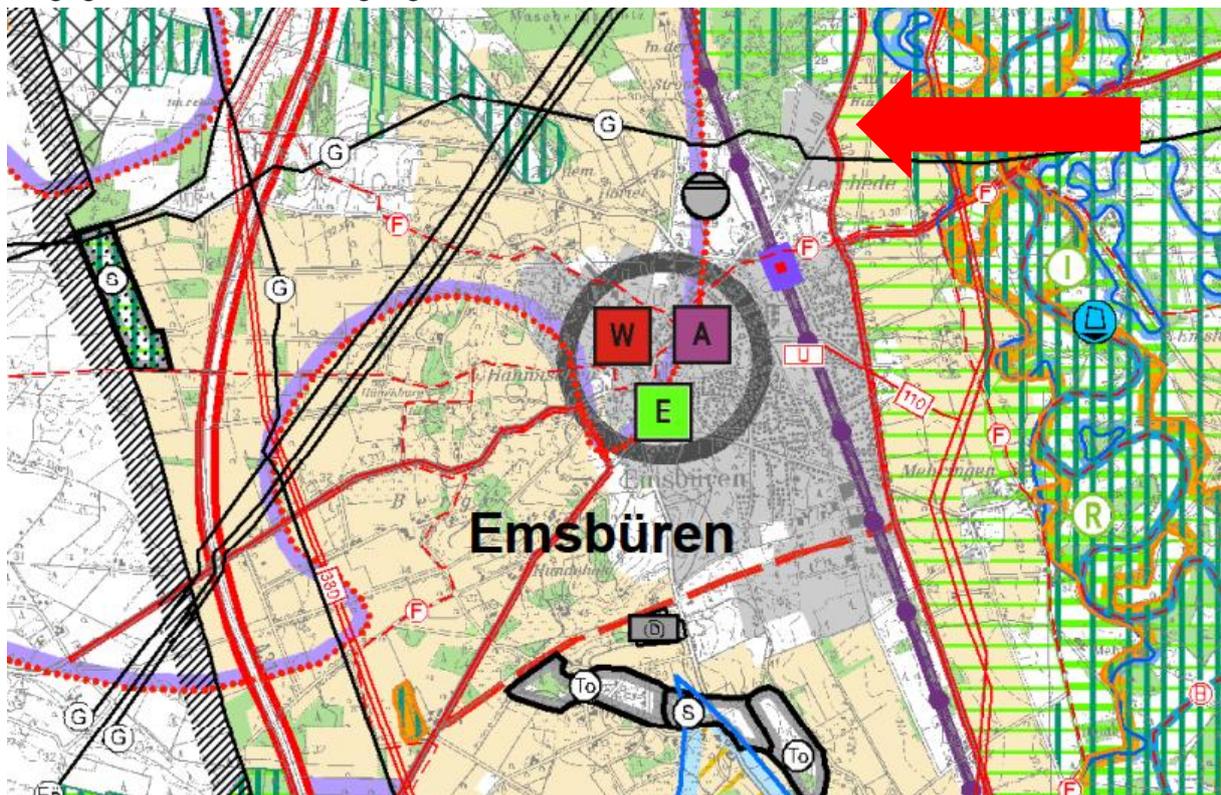


Abbildung 3: Auszug aus RROP Landkreis Emsland

(Quelle: Landkreis Emsland)

Entsprechend der Planungsunterlagen der Bundesnetzagentur liegt das geplante Baugebiet am Rande eines Untersuchungskorridors für die A-Nord-Stromtrasse. Im weiteren Verfahren wird die Amprion als Netzbetreiber weiter beteiligt, es wird aber auch die Bundesnetzagentur beteiligt.

Bei diesem angesprochenen Untersuchungskorridor handelt es sich jedoch weder um den von Amprion vorgeschlagenen Vorzugskorridor noch um die von Amprion als in Frage kommend benannte Alternative. Die Bundesnetzagentur hat Amprion aufgegeben, alle bisher betrachteten Korridore genauer zu untersuchen.

Auch aufgrund der behördenwirksam abgestimmten Darstellung des Baugebietes als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan geht die Gemeinde davon aus, dass dieses Bauleitplanverfahren so fortgesetzt werden kann, eine abschließende Klärung erfolgt über die erneute Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

4.3 Wirksame Flächennutzungsplandarstellung

Die geplante Arrondierung des Wohngebietes ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Emsbüren entwickelt. Die an den Randbereichen dargestellte Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke werden Bestandteil der Wohngrundstücke. Die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung bleiben davon unberührt.

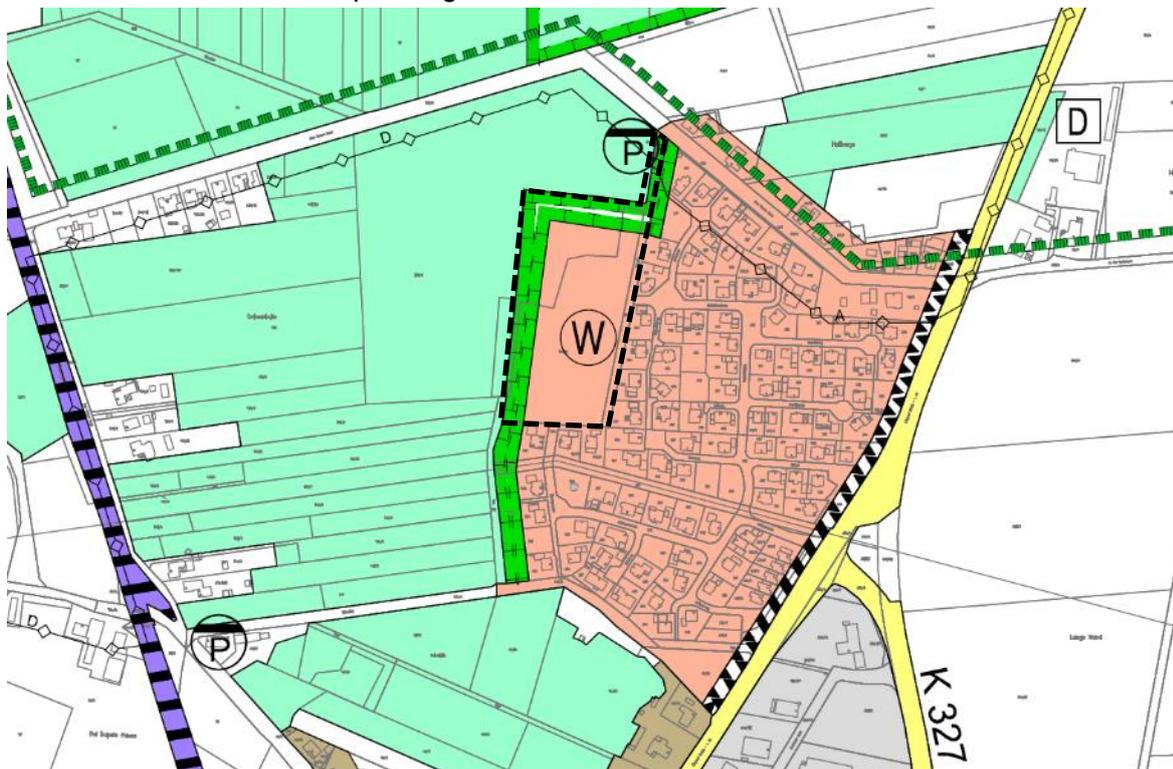


Abbildung 4: Auszug und Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes
(Quelle: FNP Gemeinde Emsbüren - eigene Bearbeitung IPW)

Im Westen grenzt der Planbereich an Waldflächen, im Osten und Süden an die Wohngebietsgrundstücke der bestehenden Wohnsiedlungen an. Die Erschließung des erweiterten Siedlungsgebiets erfolgt über die Altsiedlungsbereiche mit Anbindung an die Lingener Straße.

4.4 Angrenzende / rechtswirksame Bebauungspläne



Abbildung 5: Auszug aus dem südlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 100

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

Art und Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche werden bestimmt durch die Bebauungspläne Nr. 100 „Baugebiet Leschede, westlich der Lingener Straße, Teil I“ und Nr. 103 „Baugebiet Leschede, westlich der Lingener Straße, Teil II“. U.a. treffen diese Bebauungspläne folgende Regelungen:

Art der baulichen Nutzung:

- WA-Gebiet (gem. § 4 BauNVO),

Maß der baulichen Nutzung:

- Zahl der Vollgeschosse: II Vollgeschosse,
- maximale Grundflächennutzung / Grundflächenzahl (GRZ): 0,4,
- offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig,
- maximale Sockelhöhe: 0,5 m,
- maximale Traufenhöhe: 3,80 m
- maximale Firsthöhe: 9,00 m.



Abbildung 6: Auszug aus dem östlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 103
(Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren - eig. Bearbeitung IPW)

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Siedlungsraum im Westen der Siedlungslage „Leschede, westlich der Lingener Straße“ städtebaulich abgerundet - den Westrand des Siedlungsgefüges bildet zukünftig die an das Siedlungsgebiet angrenzende Waldfläche.

Mit der Abgrenzung dieses Bebauungsplanes Nr. 141 werden im nördlichen Bereich Teilflächen (ca. 460 m²) des Bebauungsplanes Nr. 103 überplant:



Abbildung 7: Überschneidungsbereich zu B-Plan Nr. 103
(Quelle: IPW eigene Bearbeitung)

4.5 Bestandserfassung

4.5.1 Örtliche Vermessung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine örtliche Vermessung und Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Vermessungsergebnisse (topographische Geländeaufnahme, Erfassung des Baumbestandes – soweit im nahen Umfeld und innerhalb des Plangebietes vorhanden - wurden in der Planung berücksichtigt. Die topographische Geländeaufnahme und die durchgeführten Bodenuntersuchungen dienen vorrangig als Grundlage der wasserwirtschaftlichen Vorplanung und der Planung der Erschließung.



Abbildung 8: Örtliche Vermessung – IPW, Kartengrundlage LGLN
(Quelle: Kartengrundlage LGLN, Gemeinde Emsbüren - eig. Bearbeitung IPW)

4.5.2 Bodenuntersuchung

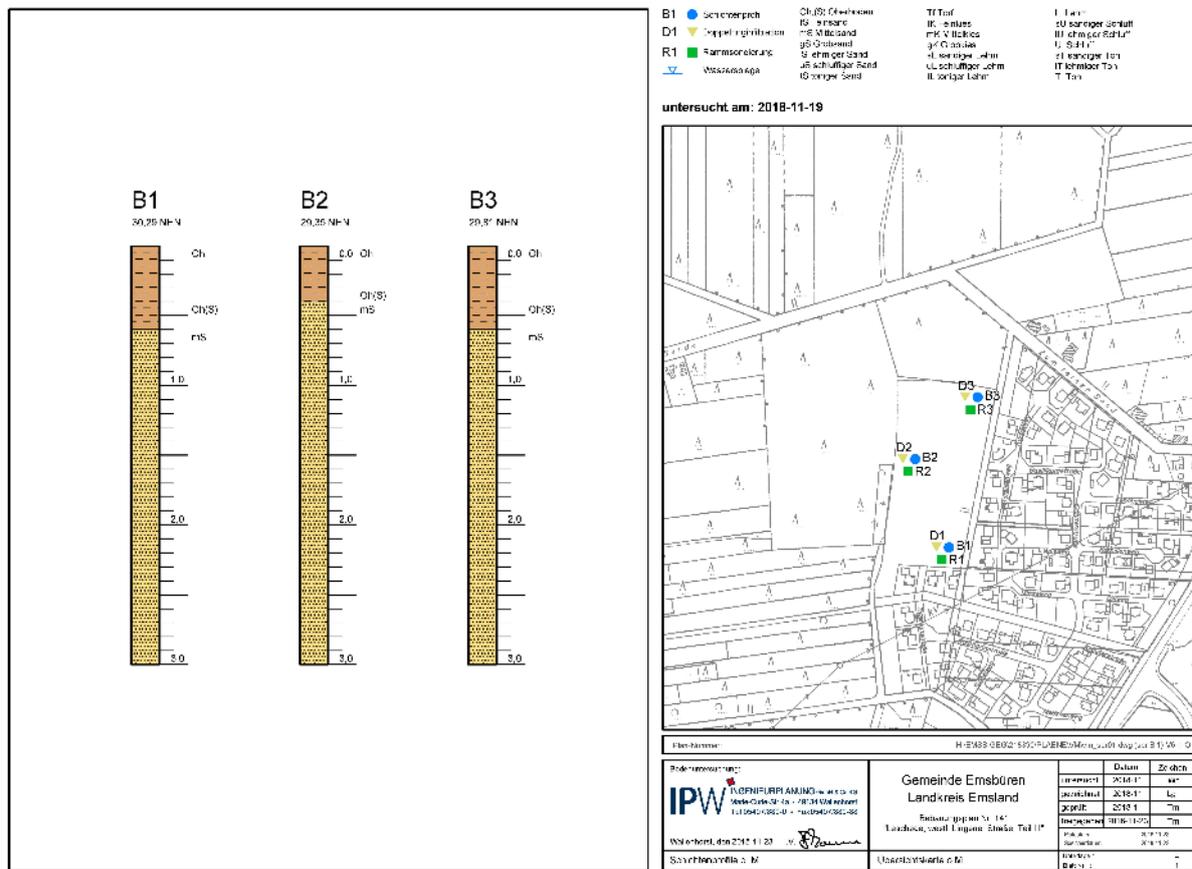


Abbildung 9: Bodenuntersuchung / Bodenschichtprofile
(Quelle: Kartengrundlage LGLN, Gemeinde Emsbüren - eig. Bearbeitung IPW)

Die u.a. Bodenuntersuchung weist den Untergrund als durchweg wasserdurchlässig aus. Die gemessenen Grundwasserstände sowie die Untergrundbeschaffenheit lassen darauf schließen, dass das im Planungsraum anfallende Oberflächenwasser schadlos versickert werden kann.

4.5.3 Vorhandene Nutzungen

Das gesamte Plangebiet wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche auf sandigem Boden (Sandacker) eingenommen. Wildkräuter fehlen weitgehend.

Angrenzende Bereiche

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Leschede. Unmittelbar südlich und östlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Nördlich sowie westlich befindet sich ein großflächiger Kiefernforst, welcher sich weiter in nördliche Richtung ausdehnt. In den Randbereichen, angrenzend an das Plangebiet bestehen vereinzelt Laubgehölze (junge Birken und eine alte Eiche). Ganz im Südwesten grenzt zudem ein Regenrückhaltebecken (RRB) an das Plangebiet an.

5 Bebauungsplan

5.1 Zielsetzungen und städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die vorhandenen und benachbarten Wohnsiedlungsbereiche und deren Siedlungsstruktur wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Größe der geplanten Wohnbaufläche wird zum einen bestimmt durch die grundsätzliche Verfügbarkeit der Fläche, zum anderen aber durch den regionalplanerischen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

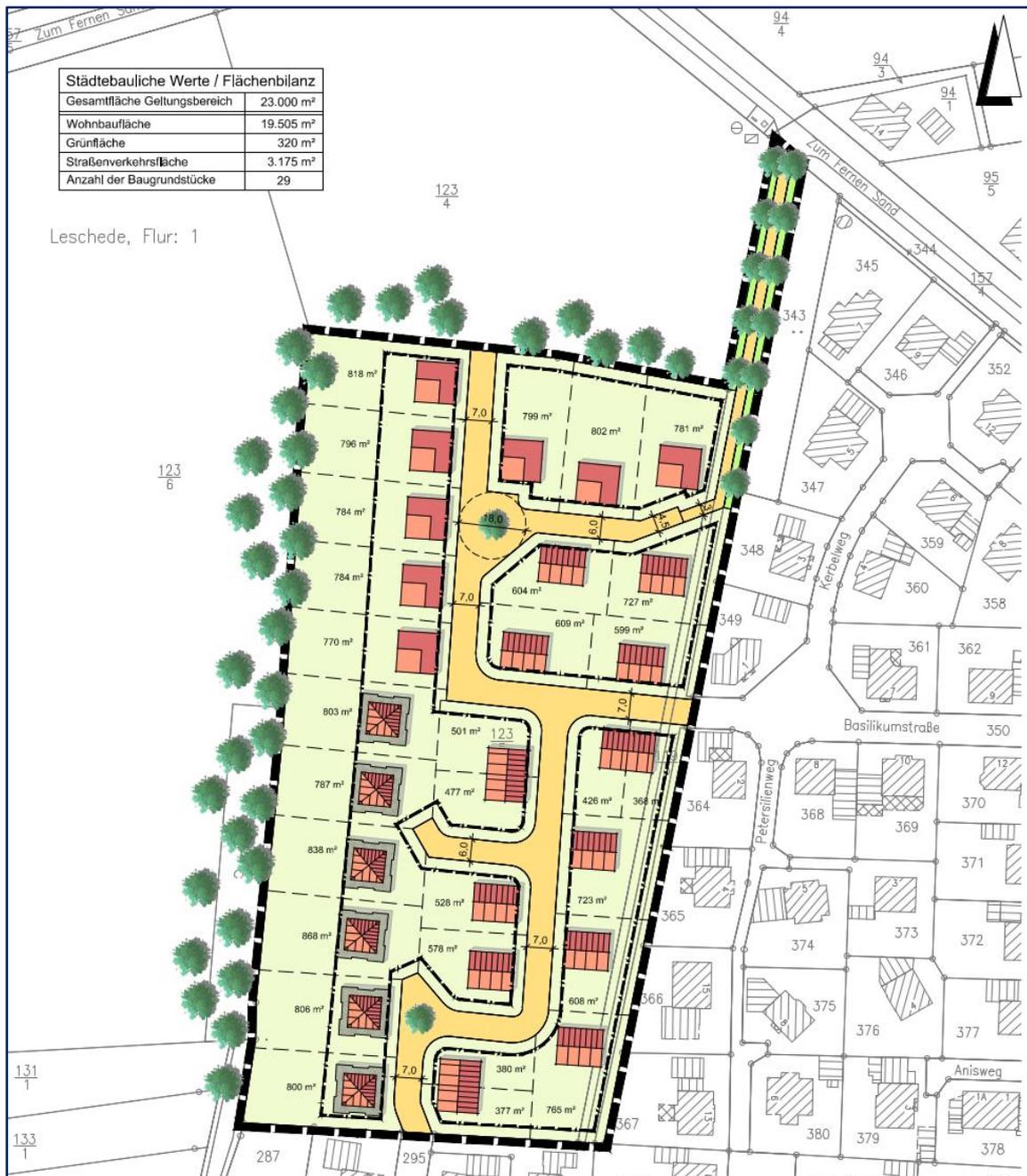


Abbildung 10: Bebauungs- und Erschließungskonzept

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

Dementsprechend werden nur Flächen in einem Umfang ausgewiesen, der der gegenwärtigen Nachfrage entspricht; eine "Vorratsplanung" wird seitens der Gemeinde nicht angestrebt.

Die Erweiterungsfläche umfasst eine Bruttobaulandfläche von insgesamt rd. 2,3 ha.

Aufgrund

- des Flächenzuschnitts der Erweiterungsfläche,
- der nachgefragten Wohnbaugrundstücke in unterschiedlicher Größenordnung (s.o.),
- der Erschließungsrandbedingungen, die durch das östlich angrenzende Wohngebiet bestimmt werden,

wird das Plangebiet im Süden und Osten an die vorhandenen Anlieger- und Gemeindestraßen angebunden.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Lingener Straße. Im Norden ist eine fußläufige Anbindung des Wohngebietes an die Gemeindestraße „Zum fernen Sand“ vorgesehen.

Der Fuß- und Radweg erhält zugleich die Funktion einer Rettungszufahrt. Ferner ist die Erschließung weiterer Flächen nördlich des Plangebietes (optional) berücksichtigt.

Das o.a. Bauungs- und Erschließungskonzept berücksichtigt beispielhaft die Erschließung von 29 Wohngrundstücken.

5.2 Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes enthält

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO. Weiterführende detaillierte Nutzungsregelungen zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen (i. V. m. § 1 BauNVO);
- Festsetzungen über die verkehrliche Erschließung (§ 9 (1) Nr.11 BauGB);
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 20, 22 und 23 BauNVO.

Die lt. Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet – Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ebenfalls nicht zugelassen, da sich diese Betriebe in den dafür vorgesehenen und von der Gemeinde für diese Nutzungszwecke ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebiete ansiedeln können. Mit dem Ausschluss wohnverträglicher, gewerblicher Nutzungen hebt die Gemeinde den durch ihre Planung definierten Wohnsiedlungscharakter deutlich hervor und entspricht somit den Anforderungen des § 13 b BauGB.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse / zulässige Geschossfläche / GFZ (Geschossflächenzahl)

Im Plangebiet sind Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen gem. der Definition der Landesbauordnung zugelassen. Diese Nutzungsregelung entspricht der örtlichen Bedarfs- und Nachfragesituation für Einfamilienwohnhäuser und den Regelungen, die bereits für das Siedlungsumfeld gelten.

Die Steuerung der Bauvolumen zukünftiger Wohngebäude erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie über die festgesetzte zulässige Geschossfläche. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Da im Bebauungsplan die Höchstziffer für die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) festgesetzt ist, wird im Bebauungsplan für zwei Vollgeschosse eine GFZ von 0,5 bis max. 0,6 festgesetzt. Die Beschränkung der GFZ auf 0,5 bzw. 0,6 ist den voraussichtlichen Grundstücksgrößen geschuldet, um ortsunübliche und überdurchschnittlich große Bauvolumen auf den Grundstücken zu vermeiden.

WA1-Bereich und WA2-Bereich

Der WA1-Bereich grenzt unmittelbar an die bereits bebaute Siedlungslage an. Für diese bereits bebauten Bereiche gelten entsprechende Regelungen der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 100 und Nr. 103. Damit fügt sich die Neubebauung in den ortsbildgestalterischen Kontext ein.

Für diesen Bereich wird die zulässige Geschossfläche in Anbetracht der zukünftigen Grundstücksgrößen auf eine GFZ von 0,6 begrenzt. Zugelassen sind Einzel- und Doppelwohnhäuser.

Die Wohngrundstücke am westlichen Rand des Siedlungsquartiers sind auf Grund des zum Waldrand einzuhaltenden Abstandes größer parzelliert als die des WA-1-Bereichs. Innerhalb dieses WA2-Bereichs sollen auf Grund der Randlage zum offenen Landschaftsraum ausschließlich Einzelwohnhäuser in einer betont offenen und locker bebauten Bauweise errichtet werden.

Für die relativ großen Grundstücke ergibt sich das Erfordernis, die zulässige Geschossfläche auf eine GFZ von 0,5 zu beschränken, damit sich auch diese Wohngebäude in den Siedlungsmaßstab der Ortschaft Leschede einfügen.

Beispielberechnung für ein Wohngrundstück = Grundfläche 700 m²:

- 2 Vollgeschosse,
- zulässige Grundflächennutzung: 280 m² (GRZ 0,4 – ohne Überschreitungsregelung),
- zulässige Geschossflächennutzung: 350 m² (GFZ 0,5) – anrechenbar sind nur die Flächen in den Vollgeschossen,

Höhengliederung der Gebäude / max. zul. Gebäudehöhen

§ 2 der textlichen Festsetzungen enthält Regelungen zur Höhengliederung der Wohngebäude innerhalb der WA-Gebiete (WA1-Gebiet und WA2-Gebiet). Festgesetzt sind Obergrenzen für die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens, der Traufenhöhe und der Firsthöhe zukünftiger Wohngebäude. Bezugshöhenpunkt für die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens ist das Normalhöhennull (NHN) – dies ist die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Damit ist die Höhenlage der Gebäude eindeutig und nachvollziehbar definiert. Ein weiterer Höhenbezugspunkt zur Begrenzung der Traufen- und Firsthöhen der Gebäude ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Mit der Festsetzung zweier unterschiedlicher WA-Bereiche (WA1-Gebiet und WA2-Gebiet) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnformen und Wohngebäude im Plangebiet geschaffen, ohne den Siedlungsmaßstab zu verletzen.

Im WA1-Gebiet darf die Traufenhöhe der jeweiligen Gebäude die Höhe von 4,20 m nicht überschreiten. Die Begrenzung der Traufenhöhe zielt darauf, dass das zweite Vollgeschoss eines Gebäudes zwangsläufig als Dachgeschoss ausgebildet wird. Die Regelung ermöglicht zugleich einen großzügigen Ausbau des Dachgeschosses sowie eine umfängliche Nutzung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten der Gebäude, ohne den ortsüblichen Siedlungsmaßstab und das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Traufenhöhe von 4,20 m (nur WA-Gebiet) berücksichtigt einen großzügigen Ausbau der Dachgeschossebene im Vollgeschossmaßstab. Mit dieser Höhenfestsetzung wird den aktuellen Anforderungen an die bauliche Gestaltung und Bebaubarkeit der Grundstücke entsprochen.

In dem südlichen WA2-Bereich wird auf die Begrenzung der Traufenhöhe verzichtet. Damit erhöht sich die Gestaltungsfreiheit bei den Wohngebäuden am westlichen Siedlungsrand. Zulässig sind hier nur Einzelwohnhäuser mit zwei klassischen Vollgeschossen. Die Mindestdachneigung beträgt 22°. Da die maximale Firsthöhe der Gebäude auf 9,0 m fixiert ist, ist eine maßstabsverletzende bzw. ortsbildunverträgliche Wohnbebauung ausgeschlossen. Da für beide WA-Gebiete die Firsthöhe der Gebäude auf max. 9,0 m begrenzt ist, bleibt der Siedlungsmaßstab insgesamt gewahrt.

Bauweise

Im erweiterten Siedlungsgebiet gilt die offene Bauweise. Im Plangebiet sind sowohl Einzelwohnhäuser als auch Doppelwohnhäuser zugelassen. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt eine örtliche Gliederung der Zulässigkeitsbereiche durch die Festsetzung des WA1- und WA2-Gebietes (s.o.).

Bei der Bebauung der Grundstücke ist die Grenzabstandsregelung der NBauO anzuwenden.

Zulässige Grundfläche / GRZ (Grundflächenzahl)

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 Grundstücksanteil von 40% des jeweiligen Grundstücks durch bauliche Anlagen überbaut werden. Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Regelüberschreitung durch Garagen, Nebenanlagen gem. § 12 u.14 BauNVO sowie Stellflächen und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss der Regelüberschreitung soll den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken reduzieren, zumal auf den Grundstücken ausreichender Versickerungsraum zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vorzuhalten ist.

5.2.3 Textliche Regelungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

1. Allgemein zulässige Nutzungen im Plangebiet (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der WA-Gebiete sind

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

2. Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§1 Abs. 5 BauNVO) i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der WA-Gebiete sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie **nicht** störenden Handwerksbetriebe

nicht zugelassen.

3. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

(§1 Abs. 6 BauNVO) i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind

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

nicht zulässig.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Bestimmungen des § 13b BauGB aufgestellt. Voraussetzung für die Anwendung dieses beschleunigten Verfahrens ist das Schaffen von Wohnraum:

*„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. ...**“*

Vor diesem Hintergrund werden wohngebietsverträgliche Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Wohngebietes dienen, als nutzungsfremde Nutzung weitestgehend ausgeschlossen, um ein Maximum an Wohnraum zu schaffen.

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

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

1.1 Höhenbezugspunkte

a) Der zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Ok.F.Fb.EG) maßgebliche Höhenbezugspunkt HBP1 (= 30,12 m ü. HN) ist in der Planzeichnung mit Angabe der jeweiligen NHN-Höhenlage nachrichtlich dargestellt.

b) Höhenbezugspunkt HBP2 zur Bestimmung der max. zulässigen Traufenhöhe / Firsthöhe der Gebäude ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Ok.FFb.EG).

1.2 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen-Erdgeschossfußbodens (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens = Ok. FFb. EG) darf die Höhe von 32,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

1.3 Traufenhöhe (nur für WA1-Gebiete)

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

Innerhalb der **WA1-Gebiete** darf die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 4,20 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

1.4 Firsthöhe der Gebäude

WA1- und WA2-Gebiete

Innerhalb der **WA1- und WA2-Gebiete** darf die zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) eine Gesamthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.

2. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

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

Die Regelung dient der Steuerung einer maßstabs- und ortsbildverträglichen Wohnbebauung im Quartier. Im WA2-Gebiet können zudem Einzelwohnhäuser mit zwei klassischen Wohn-Vollgeschossen errichtet werden.

Das Nutzungsangebot im Siedlungsquartier bietet somit ein weitreichendes gestalterisches Spektrum für unterschiedliche Nutzerbedürfnisse, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung der Gebäudehöhe in allen WA-Gebieten auf 9,0 m garantiert das sich Einfügung der neuen Wohnbebauung in den Siedlungskontext.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**WA1- und WA2-Gebiete**

Je Einzelhaus und Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine 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 Ortsbildentwicklung hier regelnd ein, um zu verhindern, dass die Vorgärten der Wohngebäude nicht nur durch Stellplatzanlagen geprägt werden und der Charakter eines offenen und durchgrünten Quartiers nicht verloren geht.

§ 4 Belange des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für Büroräume sind hier keine Festsetzungen erforderlich.

		GESCHOSS	GESAMTES WA-GEBIET
Einstufung Lärmpegel- Bereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Bahnlinie *)	EG OG	IV IV
	Rückwertige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Bahnlinie *)	EG OG	- -
*) Erläuterung/Definition: Fassaden zur Bahnlinie	Fassade, die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur Bahnachse bilden		
Seitenfassaden	Fassade, die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur Bahnachse bilden		
Rückseiten der Gebäude	Fassade, die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur Bahnachse bilden		

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude; hier Ostseiten; auf der von der nahegelegenen Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite; Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Bahnlinie). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Durch die Festsetzungen des o.a. Lärmpegelbereichs IV sind passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des gesamten Wohngebiets verbindlich umzusetzen und nachzuweisen. Maßgebliche Lärmquelle ist die Bahnlinie, die sich in einer Entfernung von rd. 350 m zum Plangebiet befindet.

§ 5 Garagen / Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 12 u. § 14 BauNVO i. V. m. § 23 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Fuß- und Radwegen ist ein Mindestabstand von mindestens 1,0 m gegenüber der jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Durch die Regelung wird sichergestellt, dass keine Wandteile von Nebengebäuden (z.B. Schuppen), Garagen oder sonstige Nebengebäude direkt an der öffentlichen Straßengrenze errichtet werden können. Sie trägt einer ortsbildgerechten Siedlungsgestaltung dahingehend Rechnung, dass der zwischen Straßengrenze und Garagenwand / Wand eines Nebengebäudes verbleibende Grundstücksstreifen begrünt werden kann.

§ 6 Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücken – unbeschadet der Rechte Dritter - über geeignete und naturnah gestaltete Anlagen (Versickerungsmulden und / oder Rigolen und / oder Versickerungsschächte) zu versickern. Die ATV-Richtlinie 138 ist dabei zu beachten.

Die Regelung setzt verbindlich fest, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß versickert wird (s. hierzu auch das Kapitel: „Ver- und Entsorgung des Plangebietes – Oberflächenentwässerung“)

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)**1. Bedachung der Gebäude****1.1 Dachformen und Dachneigungen****WA1-Gebiet:**

Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 35° (Minstdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung).

WA2-Gebiet:

Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 22° (Minstdachneigung) und 50° (maximale Dachneigung).

Ausgenommen von den o.a. Regelung (WA1- und WA2-Gebiet) sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

1.2 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 Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

Die Regelungen zur Bedachung (Art der Bedachung, Neigung der Dächer, Regelungen für Dachaufbauten) orientieren sich im Wesentlichen am Siedlungsbestand bzw. an den Regelungen der benachbarten Bebauungspläne, um eine möglichst homogene und vor allem ortsbildtypische Siedlungsbildentwicklung sicherzustellen.

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.

Mit der Regelung soll eine weitreichende Durchgrünung der Gartenräume befördert werden, die dem öffentlich Raum zugewandt sind. Die Regelung dient demnach dem öffentlichen Interesse an einer ortsbildgerechten Gartengestaltung.

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 Höhenmessung 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.

Die Regelung orientieren sich im Wesentlichen am Siedlungsbestand bzw. an den Regelungen der benachbarten Bebauungspläne, um eine möglichst ortsbildgerechten Vorgartengestaltung sicherzustellen.

6 Belange der Umwelt – umweltplanerischer Fachbeitrag / Artenschutz

Der Anlage dieser Begründung liegt ein Umweltplanerischer Fachbeitrag einschließlich eines Artenschutzbeitrags an. Auf Grundlage der bereits durchgeführten Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland sind zur Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes faunistische Kartierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Durchgeführt wird derzeit eine Brutvogelkartierung sowie eine Erfassung von Fledermausvorkommen. Die Ergebnisse werden im Zuge der Offenlegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

Das Verfahren wird gem. den Bestimmungen des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – durchgeführt:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“

Die zulässige Grundfläche des Änderungsbereichs unterschreitet den in § 13b BauGB angegebenen Schwellenwert von 10.000 m² deutlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind auf Grund der Plangebietsgröße und der derzeitigen Nutzung der Fläche nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung begründet weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens noch liegt die Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes vor, so dass alle Voraussetzungen des § 13b BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt sind.

Der Anlage dieser Begründung ist ein „Umweltplanerischer Fachbeitrag“ beigefügt, der die umweltplanerischen Anforderungen und Belange untersucht und aufzeigt. Dieser Fachbeitrag ist Grundlage der Abwägung. Der umweltplanerische Fachbeitrag enthält gleichwohl eine Eingriffsbilanzierung, um den rechnerischen Eingriffsumfang der Wohngebietsarrondierung zu dokumentieren.

Umweltplanerischer Fachbeitrag

Laut Umweltplanerischem Fachbeitrag wird das Planvorhaben wie folgt beurteilt:

„Mit Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Waldrandbereich verloren. Weiterhin wird eine Maßnahmenfläche aus dem östlich angrenzenden B-Plan Nr. 103 geringfügig in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen führt zu einem Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, wobei die Bedeutung der Flächen eher gering ist. Die Neuplanung führt zu einer zusätzlichen Neuversiegelung von ca. 10.427 m².

Faunistische Funktionsräume besonderer Bedeutung liegen nicht vor. Das Plangebiet unterliegt durch die unmittelbar angrenzende Wohnsiedlung einer gewissen Vorbelastung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgten im Jahr 2019 Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet sowie dem unmittelbaren Umfeld. Unter Berücksichtigung des Erhalts des angrenzenden Waldrandes, werden die artenschutzrechtlichen Belange von der Planung nicht berührt.

Im südöstlichen Plangebietsteil liegt mit Plaggengesch (Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung) ein Bereich mit einer besonderen Bedeutung im Plangebiet vor. Aus Sicht des Schutzgutes Wasser liegen mit der hohen Grundwasserneubildungsrate und der hohen Grundwasserverschmutzungsgefährdung Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor. Hier ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

*Die Überplanung der **Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke** aus dem östlich angrenzenden B-Plan Nr. 103 erfordert einen **flächengleichen Ausgleich (460 qm)** an anderer Stelle. Hierzu kann eine Ausgleichsfläche in der Gemarkung Ahlde, Flur 2, Flurstück 2/5 aus dem Ökokonto der Gemeinde Emsbüren (Ersatzaufforstung auf Ackerstandort) herangezogen werden.*

*Rein rechnerisch verbleibt darüber hinaus ein Kompensationsdefizit von **11.487** Werteeinheiten, das wie folgt einzuordnen ist:*

Auch bei Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Regelungen und Vorgaben des § 13a BauGB, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Ausgenommen davon ist eine Überplanung bereits festgesetzter Maßnahmenflächen, sh. oben.

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 die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.“

Artenschutzbeitrag

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld können Vorkommen von planungsrelevanten Brutvogelarten und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (E-Mail vom 25.09.2018) sind zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG im Jahr 2019 Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse vorgesehen. Die Ergebnisse dieser Kartierungen dienen als Grundlage des Artenschutzbeitrages (ASB). Zusammenfassend sind die Ergebnisse des Artenschutzbeitrages wie folgt:

„Mit Umsetzung der Planung als Wohngebiet geht eine derzeit als Acker genutzte Fläche verloren. Im Frühjahr / Sommer 2019 erfolgten in Abstimmungen mit der UNB Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse.

Hinsichtlich der Brutvögel konnte bis auf einen besetzten Nistkasten keine Brutreviere innerhalb des Plangebietes ermittelt werden. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Waldrandbereiche, sind diese während der Bau- und Erschließungsarbeiten durch einen Bauzaun abzuschirmen. Der Nistkasten ist außerhalb der Brutzeit abzuhängen. Vorsorglich sollte die Baufeldräumung (Gehölzrodungen, Abschieben vegetationsbedeckten Bodens) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Unter Berücksichtigung des Erhalts der außerhalb des Plangebietes liegenden Waldrandbereiche, sind die artenschutzrechtlichen Belange von Fledermäusen durch das Vorhaben nicht betroffen.“

Hinweise zur Baufeldräumung und Baumfällarbeiten:

■ Baufeldräumung:

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

■ Baumfällarbeiten:

Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden¹³. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm, diese durch eine fachkundige Person

(z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Weiterhin ist durch eine fachkundige Person ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ beflogenen Baumhöhlungen oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

Abwägende bewertet die Gemeinde die Schaffung neuer Wohngebiete und Wohnraum für die Bevölkerung höherrangig ein, als den Verlust der unmittelbar an den besiedelten Innenbereich angrenzenden Außenbereich, der bislang landwirtschaftlich genutzt wurde.

7 Ver- und Entsorgung des Plangebietes – technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung mit Gas, Wasser, Elt., Telekommunikation wird durch Ergänzung und Anbindung an das örtliche bzw. benachbarte Versorgungsnetz sichergestellt. Grundsätzlich sind die Schutzansprüche vorhandener Versorgungsleitungen und damit verbundener Schutzstreifen zu beachten. Dazu gehört u. a., dass Kompensationsmaßnahmen nicht die Schutzstreifen berühren dürfen

Eine randliche Lage des Plangebiets zum möglichen Korridor der Höchstspannungskabelleitung A-Nord hat die Amprion GmbH als Netzbetreiber als unproblematisch beurteilt und im Schreiben vom 09.07.2019 mitgeteilt: *„Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.“*

7.1 Telekommunikationsanlagen und -einrichtungen

Im Nahbereich des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, auf die grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist. Auf die Schutz- und Sicherungspflicht gegenüber vorhandener Telekommunikationsleitungen und -einrichtungen, Stromversorgungseinrichtungen, Gasversorgungseinrichtungen wird hingewiesen. Die Bauausführenden sind aufgefordert, sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen und Einrichtungen (Telekommunikationslinien, Stromführende Einrichtungen, Gasversorgungsleitungen und -einrichtungen) zu informieren.

Leitungszonen für Telekommunikationsanlagen werden, soweit möglich, im Zuge der weiteren detaillierten Erschließungsplanung vorgesehen. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Leitungszonen ist weder üblich noch möglich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Versorgungsträger für Telekommunikationslinien mitzuteilen.

Mögliche Telekommunikationsdienstleister wie die Deutsche Telekom oder Vodafone Kabel Deutschland, werden 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.

In diesem Zusammenhang weist die Deutsche Telekom Technik darauf hin, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

7.2 Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen

Vorhandene Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen befinden sich in den benachbarten Wohngebieten. Es ist vorgesehen, die o.a. Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung an die Versorgungsleitungen des derzeit in Erschließung befindlichen Wohngebietes mit anzuschließen.

7.3 Oberflächenentwässerung

Auszug aus der wasserwirtschaftlichen Vorplanung:

[„...]

Mit dem Entwurf wird die Gesamtkonzeption für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Leschede, westl. Lingener Straße“ in Bezug auf die Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung aufgezeigt, sowie die wasserrechtlichen Unterlagen zusammengefasst.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist im gesamten Plangebiet vor Ort dezentral in Mulden zu versickern. Das Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und in einem Sickerbecken außerhalb des Plangebiets (nördlich des Plangebietes) versickert. Das geplante Sickerbecken befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebiets innerhalb des Flurstücks 123/4.

Gleichzeitig wird der Überlauf des Rigolensystems aus dem angrenzenden Wohngebiet östlich des Plangebiets (Leschede Teil II) an den neu geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Bei der Dimensionierung des Sickerbeckens wird ebenfalls die Erweiterungsmöglichkeit des Wohngebietes nördlich des Plangebiets (Flurstück 123/4) berücksichtigt.“

Die für die Erstellung des Sickerbeckens und sonstigen Anlagen erforderlichen Wasserrechtsverfahren und Anträge werden parallel zu diesem Bauleitplanverfahren bearbeitet und der Unteren Wasserbehörde vorgelegt.

7.4 Schmutzwasser

Auszug aus der wasserwirtschaftlichen Vorplanung:

Das Schmutzwasser von den geplanten Grundstücken ist über Schmutzwasserkanäle an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Gemäß der Geländeneigung werden die Privatgrundstücke zum Teil an den Schmutzwasserkanal in der Basilikumstraße und in der Thymianstraße angeschlossen. Die geringen Schmutzwassermengen können in den vorhandenen Kanälen mit aufgenommen werden.

Fünf bis sieben der geplanten Grundstücke im südlichen Teil des Plangebiets werden über rd. 55 m Rohrleitung am vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Thymianstraße angeschlossen. Alle weiteren Grundstücke werden über ein rd. 320 m langes Netz am vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Basilikumstraße abgeleitet.

Die geringen Schmutzwassermengen können noch mit aufgenommen werden.

Die Linienführung der Schmutzwasserkanäle wird bestimmt durch die geplanten Straßentrasen, die Lage der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation sowie dem Geländegefälle. Die Dimensionierung ist für einen spezifischen Schmutzwasseranfall von $150 \text{ l}/(\text{E} \cdot \text{d})$ und einem Fremdwasseranteil von 100% (gemäß DWA-A 118) vorgenommen.

7.5 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.

Die Abfallentsorgung wird durch die Befahrbarkeit der ausreichend dimensionierten Stichstraße innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Der am Ende der Stichstraße festgesetzte Wendepunkt entspricht hinsichtlich seiner Dimensionierung den Anforderungen der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Erschließungsstraßen). Die Anlieger an den kurzen Stichstraßen (rd. 30 m Länge) im Wohngebiet sind gehalten, ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

7.6 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Erfordernisse einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden im Zuge der weiteren konkreten Erschließungsplanung zwischen der Gemeinde, dem Wasserverband Lingener Land, der örtlichen Feuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde abgestimmt.

Die leitungsabhängige Löschwasserversorgung wird durch die Erweiterung des vorhandenen Hydrantennetzes erfolgen. Lage und Anzahl zusätzlicher Hydranten wird die Gemeinde im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzfachbehörde und dem Wasserverband Lingener Land abstimmen. Im Bedarfsfall können die Unterflurhydranten für die Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr genutzt werden. Für den Erstangriff reicht die verfügbare Löschwassermenge aus.

Sofern der Löschwasserbedarf nicht allein über das Wasserversorgungsnetz abgedeckt werden kann, wird weiterführend geprüft, ob die Löschwasserversorgung ergänzend durch einen Löschwasserteich (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder einen unterirdischen Löschwasserbehälter (DIN 14230) sichergestellt werden kann. 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).

8 Belange des Immissionsschutzes

8.1 Eisenbahnbetrieb

Der Begründung liegt eine Schalltechnische Beurteilung (IPW vom 10.12.2018) an, in der die von der Bahnlinie „Rheine / Emden“ ausgehenden Emissionen untersucht und beurteilt wurden. Die Bahnlinie „Rheine / Emden“ verläuft rd. rd. 350 m westlich des Wohngebietes.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden lediglich nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Aktiver Lärmschutz scheidet auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der großen Entfernung zur Bahnlinie aus. Daher wird passiver Lärmschutz für die Wohngebäude im Plangebiet festgesetzt – siehe § 4 der textlichen Festsetzungen.

Im Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden vorzusehen, deren Umsetzung im Zuge der Baugenehmigungen nachzuweisen sind:

Festsetzungen:

- Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für Büroräume sind hier keine Festsetzungen erforderlich.

		Geschoss	Gesamtes WA
Einstufung Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Bahnlinie *)	EG	IV
		OG	IV
	Rückwertige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Bahnlinie *)	EG	-
		OG	-

*) Erläuterung/Definition:

Fassaden zur Bahnlinie	Fassaden die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur Bahnachse bilden
Seitenfassaden	Fassaden die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur Bahnachse bilden
Rückseiten der Gebäude	Fassaden die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur Bahnachse bilden

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude; hier Ostseiten; auf der von der nahegelegenen Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite; Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Bahnlinie). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Hinweis:

- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Emsbüren zur Einsicht bereitgehalten.

Insoweit wird den hier gestellten Anforderungen zum Immissionsschutz entsprochen.

Bei Umsetzung der o.a. Auflagen sind keine unzulässigen Immissionseinwirkungen für das Plangebiet bzw. für die dort zu errichtende Wohnbebauung zu erwarten.

8.2 Straßenverkehr

Von der im Osten verlaufenden Landesstraße 40 (rd. 250 m Entfernung) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. In der Planzeichnung ist folgender Hinweis enthalten:

„Emissionen, ausgehend von der Landesstraße L 40

Von der Landesstraße L40 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

8.3 Luft-Boden-Schießplatz Nordhorn Range

Von dem Luft-Boden-Schießplatz Nordhorn Range gehen zeitweise Immissionen, insbesondere Fluglärm durch den militärischen Flug- und Schießbetrieb aus. Spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

In der Planzeichnung ist folgender Hinweis enthalten:

„Das Plangebiet befindet sich im An-/Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE. Durch den dortigen Übungsbetrieb ist insbesondere mit Fluglärm zu rechnen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber der Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.“

9 Belange der Landwirtschaft

Die geplante Wohngebietserweiterung ist mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar. Die GEG Emsbüren ist bereits Eigentümerin der Erweiterungsfläche. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch den Flächenverbrauch für mögliche externe Kompensationsmaßnahmen nicht in ihrer Wirtschaftlichkeit beeinträchtigt.

10 Sonstige Belange

10.1 Bodenfunde

In der Planzeichnung wird auf die Sicherungs- und Meldepflicht bei Bodenfunden und Fundstellen wie folgt hingewiesen:

„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 Landeskreises 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 / Kampfmittel

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Auch für das nahegelegene Umfeld liegen keinerlei Hinweise auf Altlasten vor. Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdiensts besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

10.3 Bodenschutz

Für den Bodenschutz und zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen sind die folgenden Maßnahmen geeignet:

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

10.4 Baugrund

Laut Aussage des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie wird das Planungsgebiet formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im südöstlichen Teil der Planungsfläche steht setzungsempfindlicher Baugrund an.

Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.“

11 Städtebauliche Werte – Flächenansätze

Nettowohnbauland WA (Allgemeines Wohngebiet)	19.505 m ²
öffentliche Erschließungsfläche (Straßen und Wege)	3.175 m ²
öffentliche Grünfläche	320 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	23.000 m²

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Leschede, westlich der Lingener Straße, Teil III“ wurde einschließlich der Begründung sowie der im Anlagenverzeichnis aufgeführten Fachplanungen im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

Ausgearbeitet:

Wallenhorst, den 2019-11-04

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

M. Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 141 „Leschede, westlich der Lingener Straße, Teil III“ und den im Anlagenverzeichnis aufgeführten Fachplanungen Bestandteil der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. und 4 Abs. 2 BauGB.

Emsbüren, den

.....

Bürgermeister