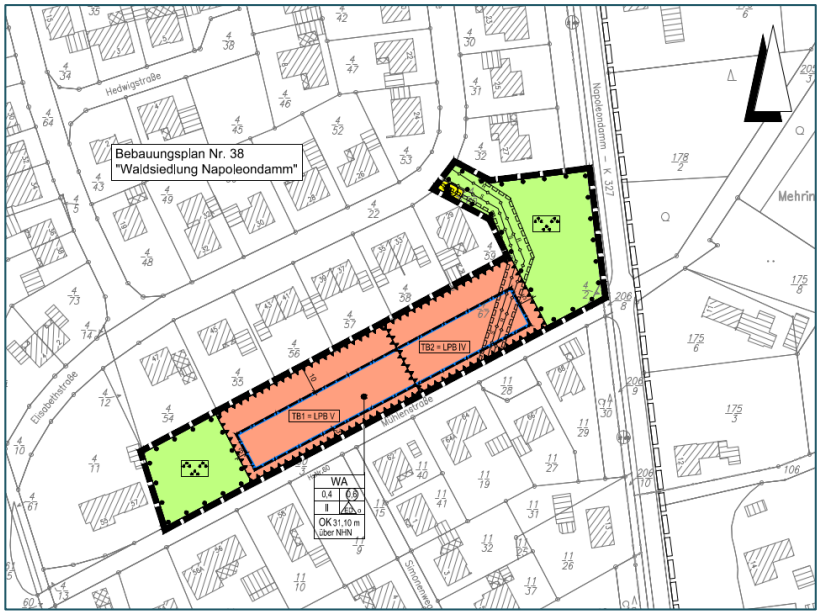
GEMEINDE EMSBÜREN
LANDKREIS EMSLAND

Bebauungsplan Nr. 38
"Waldsiedlung Napoleondamm“
<u>9. Änderung</u>



Begründung
(Entwurf)

(im Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Projektnummer: 218562
Datum: 2019-12-05

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung 1

2 Geltungsbereich 1

3 Ziel und Zweck der Planung / Planungserfordernis 3

4 Verfahren / Abwägung 5

5 Inhalte der 9.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 6

5.1 Grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung 6

5.2 Prüfung alternativer Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnstandorten 7

6 Grundlagen der Planung 10

6.1 Belange der Regional- und Bauleitplanung 10

6.2 Wirksame Flächennutzungsplandarstellung 11

6.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan 12

7 Städtebauliches Konzept 13

8 Festsetzungen des Bebauungsplans 14

8.1 Zeichnerische Festsetzungen 14

8.2 Textliche Regelungen des Bebauungsplanes 16

9 Verkehrliche Erschließung 23

10 Technische Erschließung – Ver- und Entsorgung 23

10.1 Versorgungsmedien 23

10.2 Abfallentsorgung 24

10.3 Brandschutz 24

11 Städtebaulicher Werte 24

12 Umweltbelange – Artenschutz - Kompensation 25

12.1 Artenschutzrelevante Untersuchungen 25

12.1.1 Brutvogel- und Fledermauskartierung 25

12.1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 25

12.1.3 Zusammenfassende Bewertung der Artenschutzbelange 25

12.2 Umweltbericht 26

12.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 27

12.2.2 Hinweise und Regelungen zum Artenschutz 27

12.2.3 Maßnahmen zur Kompensation 28

12.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltbelange 29

13 Immissionsschutzbelange 29

13.1 Gutachten zu Verkehrslärm 29

13.2 Hinweise zu Eisenbahnbetrieb und Straßenverkehr 31

13.3 Landwirtschaftliche Immissionen 31

13.4 Militärische Immissionen 31

14 Sonstige Belange 31

14.1 Geologie und Baugrund 31

14.2 Bodenfunde 32
14.3 Hinweis auf Kampfmittel 32
14.4 Regenerative Energien und Nutzung von Energie 32

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 01: Lages des Plangebiets 1
Abb. 02: Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“ 2
Abb. 03: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren) 3
Abb. 04: Auszug Voruntersuchung 2018 (Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren, IPW-218412) 3
Abb. 05: Auszug Voruntersuchung 2018 (Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren, IPW-218412, Text Seite 8) 4
Abb. 06: Geltungsbereich der 45. Flächennutzungsplanänderung, wirksame FNP-Darstellung 7
Abb. 07: Übersicht über Entwicklungsflächen der Gemeinde Emsbüren..... 9
Abb. 08: Darstellungen des RROP Landkreis Emsland 10
Abb. 09: Auszug aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.....12
Abb. 10: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“ 12
Abb. 11: Städtebauliches Konzept (beispielhafte Parzellierung) 13
Abb. 12: Auszug aus der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38.....14

Anlage:

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag (IPW 2019-12-04)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW 2019-11-04)
- Abwägungsvorlagen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren (2 Dateien – IPW 2019-11-22/2018-12-06)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
Jürgen Wieching

Wallenhorst, 2019-12-05
Proj.-Nr.: 218562

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

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 23.01.1990, in der zuletzt geänderten, 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.

Mit der Aufstellung dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“ (zudem im Parallelerfahren der 45. Flächennutzungsplanänderung) entspricht die Gemeinde der allgemeinen Forderung des Baugesetzbuches, die Gemeindeentwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzubringen. Die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen wird durch die wohnbauliche Nutzung einer noch unbebauten Fläche des Innenbereichs vermieden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Waldsiedung Napoleondamm“ befindet sich in der Gemeinde Emsbüren, Gemarkung Mehringen, in der Flur 1.

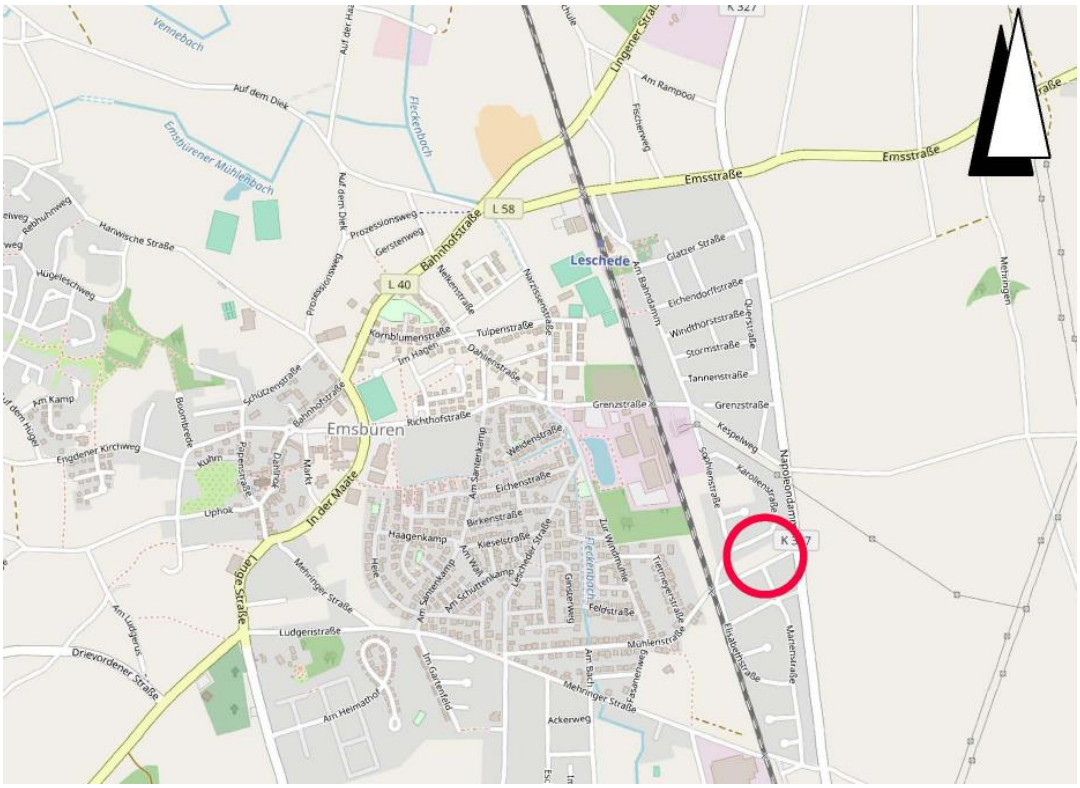


Abb. 01: Lages des Plangebiets
(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, eigene Bearbeitung)

Der Änderungsbereich dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“ umfasst ca. 0,65 ha.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Südgrenze der Flurstücks 4/54, 4/55, 4/56, 4/57, 4/58, 4/59, 61/5 (Elisabethstraße), 4/32, nördliche Teilfläche des Flurstücks 4/67,

im Osten: durch die Westgrenze des Flurstücks 206/7 (Fuß- und Radweg Napoleondamm),

im Süden: durch die Nordgrenze der Mühlenstraße (Flurstück 60/3),

im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 4/11.

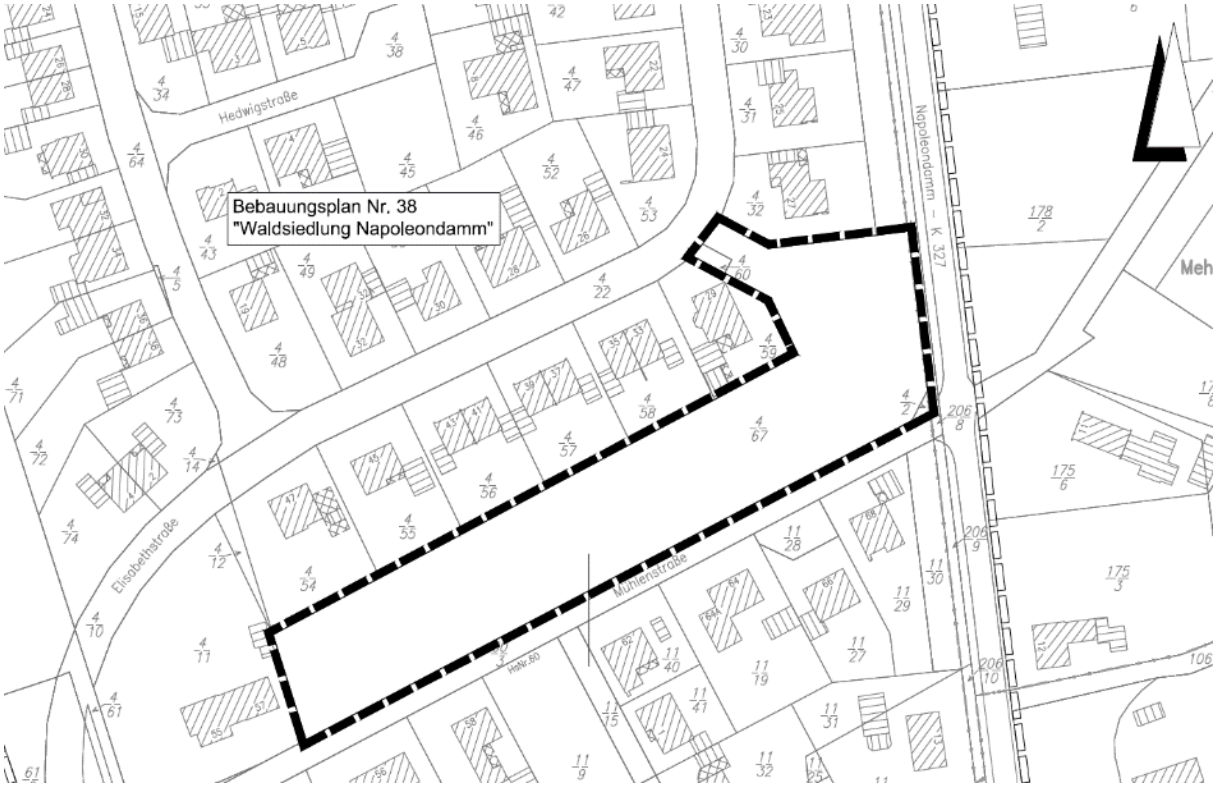


Abb. 02: Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“
(Quelle: © LGLN, IPW, eigene Bearbeitung)

Bestandteil des Geltungsbereichs sind somit die Flurstücke: 4/67, 4/2 und 4/60.

<u>Hinweis:</u> Der Geltungsbereich der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 45. Flächennutzungsplanänderung bleibt hinter dem Planungsraum der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 zurück, da im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) im Westen und Osten des Planungsraums dargestellt ist, der Baumbestand hier erhalten bleibt und somit der Flächennutzungsplan in diesen Bereichen nicht zu ändern ist.

3 Ziel und Zweck der Planung / Planungserfordernis

Auf Grund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Emsbüren sollen auf einer gemeindeeigenen, in zentralörtlicher Lage gelegenen Grünfläche mit Baum- und Gehölzbestand, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung der bereits vorhandenen Wohnsiedlung im Bereich zwischen Mühlenstraße und Elisabethstraße geschaffen werden.

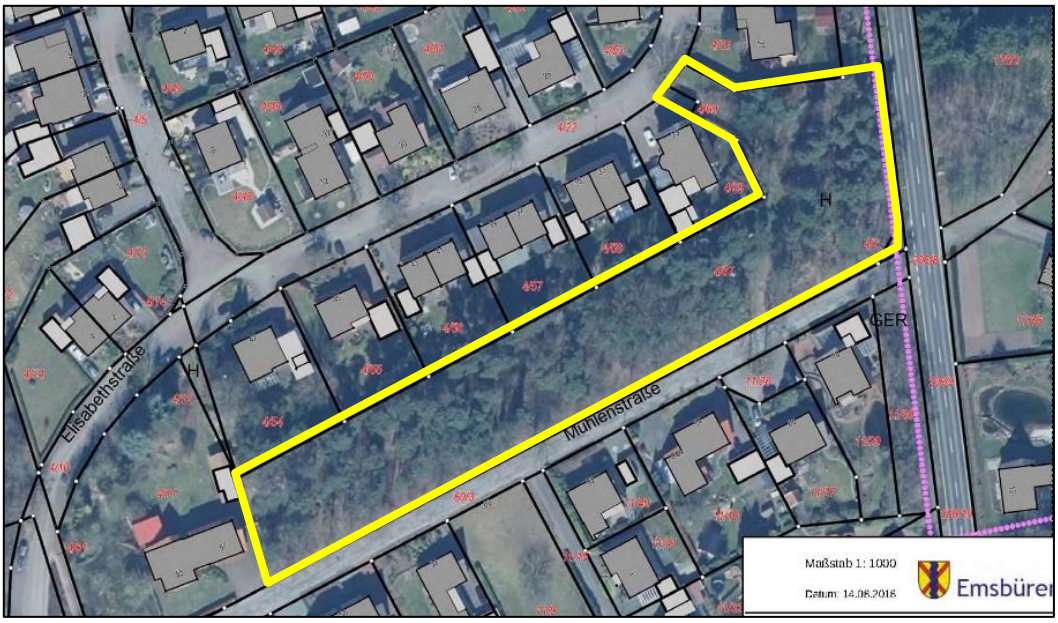


Abb. 03: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren)

Bereits im Jahre 2018 hat die Gemeinde eine Voruntersuchung zur Möglichkeit der Bebauung dieses Bereichs durchführen lassen, mit dem Ergebnis der Planungsempfehlung, hier einen Bebauungsplan aufzustellen:

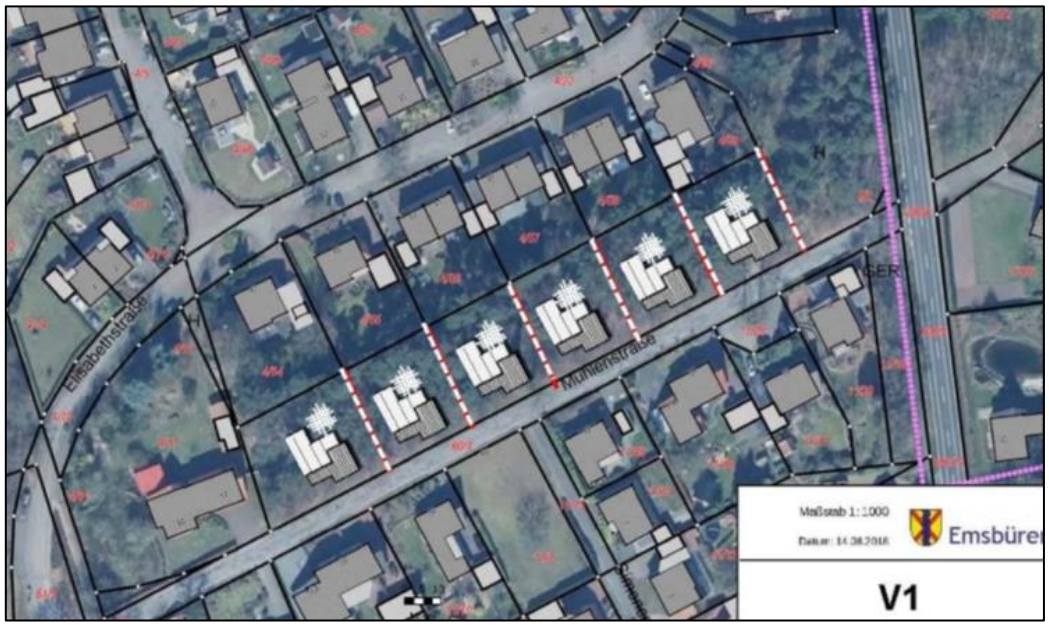


Abb. 04: Auszug Voruntersuchung 2018 (Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren, IPW-218412)

- **Umwelt- und Landschaftsschutzbelange**

Die Belange von Natur- und Umwelt werden in einem gesonderten Kapitel ausführlich und umfassend dargelegt.

Die hier betroffene Fläche ist Bestandteil des beplanten Innenbereichs der Gemeinde Emsbüren. Bei einer wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage im Verfahren gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als – i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 - vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation der Eingriffsvorbereitung ist somit nicht erforderlich.

Wird hingegen Wald i.S. des NWaldLG beseitigt, so ist dieser mindestens im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Der tatsächliche Ersatzumfang hängt vom Bestandsalter und der Qualität des Waldbestandes.

- **Städtebauliche Belange**

Die Bebauung und Erschließung der Fläche ist grundsätzlich möglich.

Die Inanspruchnahme einer Brachfläche für Wohnzwecke innerhalb der bereits bebauten Ortslage hat vor allem den Vorteil, dass keine Ausdehnung des Siedlungsgefüges in den Außenbereich erfolgt und vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur genutzt werden kann, ohne diese erweitern bzw. neu errichten zu müssen.

Der Umfang der Siedlungsnachverdichtung lässt vermuten, dass die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen für die Erschließung der o.a. zusätzlichen nicht erweitert werden müssen. Zu prüfen ist jedoch, ob eine geringfügige Verbreiterung der Mühlenstraße in nördliche Richtung Berücksichtigung finden sollte.

Abb. 05: Auszug Voruntersuchung 2018 (Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren, IPW-218412, Text Seite 8)

Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Emsbüren das Planverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss vom …….. eingeleitet.

Aus bauplanerischer Sicht handelt es sich hier um eine klassische, innerörtliche Entwicklungs- / Brachfläche, die sich für eine integrative Siedlungsentwicklung aufdrängt. Die für die Siedlungsentwicklung erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen (Erschließungsstraßen mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen) sind bereits vorhanden und können somit effektiv genutzt werden, ohne das Netz bzw. die vorhandenen Erschließungsanlagen erweitern zu müssen.

In der Gemeinde Emsbüren besteht seit vielen Jahren ein enormer Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Nachfrage übersteigt das vorhandene Angebot deutlich. Aktuell stehen mehr als 100 BewerberInnen auf der Liste für die Vergabe von Baugrundstücken. Daher werden seit Jahren kontinuierlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Bereich der bebauten Ortslage ge- und überprüft. Trotz aller Bemühungen ist die Gemeinde aus den verschiedensten Gründen nicht in der Lage, die aktuelle Nachfrage zu decken (siehe nachfolgend: Alternativenprüfung).

4 Verfahren / Abwägung

Die Bebauungsplanänderung sollte ursprünglich im Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung, durchgeführt werden, wonach gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 gelten. Die Zulassungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens wären hier grundsätzlich gegeben, da:

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung entspricht,
- in ihm im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt,
- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung umweltbezogener Schutzgüter vorliegen.

Aufgrund der hier doch intensiven Überplanung von Wald und um eine entsprechende umfassende Untersuchung und Abwägung zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde jedoch hier entscheiden, das sog. Normalverfahren (2-stufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) durchzuführen, inkl. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.
Dieses erfordert somit auch die Erarbeitung eines Umweltberichts inkl. integrierten Artenschutzbeitrag sowie Nachweis von Kompensationsmaßnahmen in Abarbeitung der Eingriffsregelung (Waldersatz – Ersatzaufforstung).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in einer öffentlichen Veranstaltung am …….. durchgeführt.

Bedenken der Nachbarn und Anlieger, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gegenüber dem Planvorhaben formuliert wurden, sind aus Sicht hat der Gemeinde nachvollziehbar. Allerdings schließen diese Bedenken in der Gewichtung aller Belange keine Beplanung des genannten Bereichs aus, zumal Teile der Waldfläche erhalten werden.

Im Ergebnis entscheidet die Gemeinde in der Abwägung aller Belange zugunsten der Ausweisung von Wohnbauflächen. Zitat aus dem Antwortschreiben des Bds. Umweltministeriums v. 27.05. 2019 an die Anlieger aus der Nachbarschaft:

„Eine geordnete städtebauliche Entwicklung setzt eine aus allgemeinen und öffentlichen Interessen abgeleitete Zielsetzung für die Bodennutzung voraus. Ausschließlich die gewählten kommunalen Gremien haben darüber zu entscheiden, für welche Zwecke und zu welchem Zeitpunkt eine Fläche genutzt werden soll. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die o.g. Bauleitpläne hat die Gemeinde Emsbüren alle planungsrelevanten Themen abzuarbeiten.“

Diesen Anforderungen wird mit dieser Planung entsprochen, da u.a. folgende Gesichtspunkte und Belange in die Planung eingestellt werden:

- Schaffung von Bauland, Wohnraumversorgung, auch für die Nachfrage aus dem Ortsteil

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Sparsame Erschließung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur innerhalb der bebauten Ortslage
- Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen
- Alternativenprüfung (siehe nachfolgend)
- Belange des Naturschutzes, Prüfung und Bewertung der Flächen, Erhebungen im Bereich Artenschutz, Bewertung, Nachweis und Durchführung von Ersatzaufforstungsmaßnahmen
- Grünordnung, Erhalt von Teilflächen des vorhandenen Baumbestandes.

In der Gesamtabwägung gewichtet die Gemeinde die Belange der Wohnraumversorgung höher, ohne die Belange des Naturschutzes oder nachbarliche Belange außen vor zu lassen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …….. gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die hierzu vorgetragenen Anregungen und Hinweise sind im wesentlichen redaktioneller Art und wurden in die Entwurfsbegründung aufgenommen.
Die Hinweise zum Artenschutz und Zur Eingriffsregelung werden in der Bearbeitung des Umweltberichts aufgegriffen.

Auf dieser Grundlage hatte der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren in seiner Sitzung am …….. beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“, 9. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom …….. bis einschließlich ……...

Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom …….. Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

5 Inhalte der 9.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38

5.1 Grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Auf die o.g. Voruntersuchung aus dem Jahre 2018 wird Bezug genommen.

Das im Bebauungsplan vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Errichtung zentrennah gelegener Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser innerhalb der Ortslage Emsbüren.

Als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung muss im Parallelverfahren im Zuge der 45. Flächennutzungsplanänderung eine Teilfläche des Änderungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 von der Darstellung einer Grünfläche hin zu einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert werden.

Abb. 06: Geltungsbereich der 45. Flächennutzungsplanänderung, wirksame FNP-Darstellung
(Quelle: Gemeinde Emsbüren, eigene Bearbeitung)

5.2 Prüfung alternativer Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnstandorten

Die Gemeinde prüft laufend Planungsoptionen zur Entwicklung und Ausweisungsmöglichkeit von Wohngebieten, weil eine dauerhaft starke Nachfrage nach Wohnungsbaumöglichkeiten vorhanden ist.

Derzeit werden neben der 9. Änderung dieses B-Planes 38 folgende Planverfahren durchgeführt bzw. stehen zur Realisierung an:

- B-Plan 144 „Palhügel“ mit voraussichtlich 5 vermarktbaren Grundstücken
- B-Plan 143 „Südlich Grabenweg“ mit voraussichtlich 8 vermarktbaren Grundstücken
- B-Plan 141 „BG Leschede westlich Lingner Straße-Teil III“ mit voraussichtlich 25 vermarktbaren Grundstücken
- B-Plan 145 „BG westlich Ziegeleidamm / Am Steinkamp“ mit voraussichtlich 8 vermarktbaren Grundstücken
- B-Plan 138 „Emsbüren-West XI“ mit voraussichtlich 10 vermarktbaren Grundstücken
- Evtl. 10 weitere Grundstücke werden sich im Bereich des B-Planes 142 (Ludgeristraße) ergeben; dieser Plan befindet sich noch im Planverfahren.

Mit diesen rd. 65 Baugrundstücken kann der Bedarf jedoch nur zu etwas mehr als der Hälfte bedient werden.

Folgende Planungen wurden u.a. geprüft und konnten nicht umgesetzt werden:

- B-Plan 146 „BG Napoleondamm / Ecke Mehringer Straße“ mit voraussichtlich 9 vermarktbaren Grundstücken aus Schallschutzgründen
- Entwicklungsplanung „Fasanenweg“ wegen Grundstücksverfügbarkeit
- Entwicklungsplanung „Am Fleckenbach - Emma Sager“ wegen Grundstücksverfügbarkeit
- Entwicklungsplanung „Ecke Waldstraße/Humboldtstraße“ wegen Grundstücksverfügbarkeit
- Entwicklungsplanung „Windfeld/Eschstraße“ wegen Grundstücksverfügbarkeit
- Fortführung Palhügel nördlich der KiTa wegen Grundstücksverfügbarkeit
- Fortführung Emsbüren West wegen Grundstücksverfügbarkeit
- Neuplanung östlich der Kreisstraße Napoleondamm wird derzeit von den Fachbehörden negativ bewertet
- Entwicklungsplanung Auf dem Diek aus Immissionsgründen Landwirtschaft
- Entwicklungsplanung / Nachverdichtung Schnepfenstraße wegen Beibehaltung der Spielplätze
- Entwicklungsplanung Rampool aus Immissionsgründen Landwirtschaft

Diese ausdrücklich nicht vollständige Auflistung macht deutlich, dass die Gemeinde Emsbüren bemüht ist, alle Möglichkeiten einer Innenentwicklung zu prüfen und soweit möglich auch umzusetzen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt, wo die Prüfung parallel erfolgt; diese Karte wird auch laufend fortgeschrieben:

Die Legende zeigt:

Abb. 07: Übersicht über Entwicklungsflächen der Gemeinde Emsbüren
(Quelle: Emsbüren - IPW, eigene Bearbeitung)

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, die eine günstige Lage zu den örtlichen Versorgungsbereichen aufweisen, auch in den nächsten Jahren Bestand haben wird. Es ist deshalb das Ziel der Gemeinde, auch zukünftig innerörtliche Brachflächen – auch mit Gehölzen bestandene Flächen – sukzessive zu entwickeln.

Die Gemeinde Emsbüren wird dabei eine möglichst gleichberechtigte Entwicklung aller ihrer Ortsteile voranbringen. Die Fläche an der Mühlenstraße wurde beispielsweise zusammen mit einer Fläche an der Lescheder Straße im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung betrachtet. Beide Flächen eignen sich für eine weitere sinnvolle Siedlungsentwicklung im Innenbereich und sollen in einem vertretbaren Zeitrahmen umgesetzt werden.

Die Gemeinde legt sehr viel Wert auf die Prüfung von Alternativen, aber auch auf eine Entwicklung in möglichst allen Ortsteilen.

Insoweit hat die Gemeinde laufend der Forderung nach einer Prüfung von alternativen Standorten entsprochen. Dies stellt auch kein abgeschlossenes Verfahren dar, sondern ist ein laufender Prozess, der immer wieder aktualisiert wird.

Bereits in der Bürgerinformation am 02.05. 2019 ist von Herrn Ortsbürgermeister Piepel erklärt worden, dass es bereits 2015 erste Überlegungen für diese Bauleitplanung gab. Aufgrund der Reaktionen aus der Nachbarschaft sei die Planung jedoch zunächst zurückgestellt worden. Es wurden daraufhin verschiedene Flächen im Ortsteil Mehringen untersucht. Anschließend sei man auf diesen Bereich zurückgekommen, weil er sich gut für eine Innenentwicklung eignet. Wie in der gesamten Gemeinde besteht auch in Mehringen eine starke Nachfrage nach Wohnungsbaumöglichkeiten. Gerade hier stehen aber derzeit keine Alternativen zur Verfügung, so hat eine Untersuchung am Napoleondamm/Ecke Mehringer Straße hat ergeben, dass hier eine Umsetzung wegen zu hoher Erschließungsosten scheitert (Lärmschutzaufwand).

6 Grundlagen der Planung

6.1 Belange der Regional- und Bauleitplanung

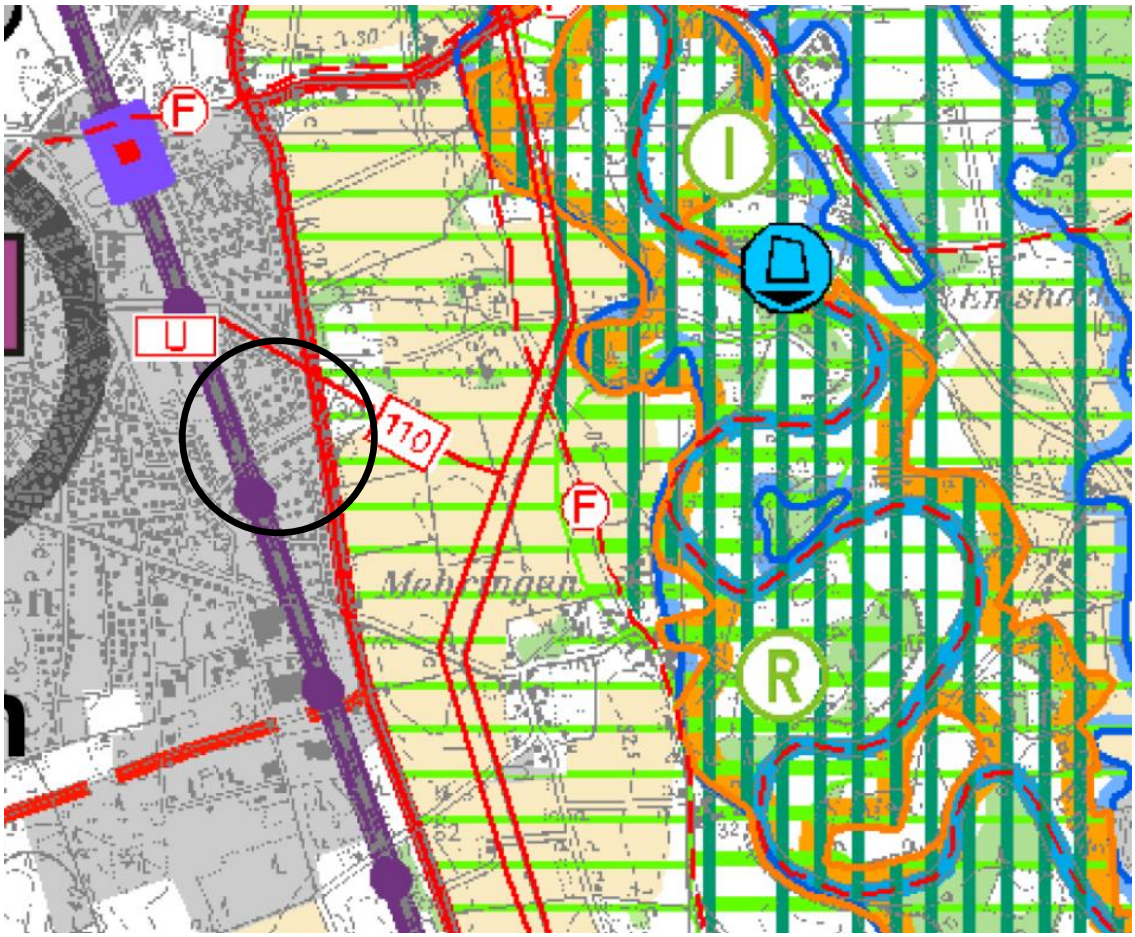


Abb. 08: Darstellungen des RROP Landkreis Emsland
(Quelle RROP Landkreis Emsland)

Die Planung entspricht den Rechtsvorschriften und städtebaulichen Grundsätzen der Baugesetzgebung sowie den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sowie den Zielen der Regionalplanung RROP 2010 des Landkreises Emsland).

Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes ist fester Bestandteil des Siedlungsinnenbereichs. Die der Planung zu Grunde liegende Fläche ist Bestandteil einer innerörtlichen Grünfläche, die derzeit mit Gehölzen und Bäumen bestockt ist und zukünftig für eine wohnbauliche Nachverdichtung der Siedlungslage mittels einer zusätzlichen Wohnbebauung genutzt werden soll.

Der östliche und westlich Teil der Waldfläche bleibt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als Restwaldfläche erhalten und wird nicht durch Wohngebäude bebaut. Im RROP des Landkreises Emsland sind keine konkurrierenden Nutzungs-/ Flächenansprüche zur Siedlungsinnenentwicklung dargestellt. Die Fläche ist dem bauleitplanerisch gesicherten Bereich zuzuordnen.

Der bauplanungsrechtlichen Anforderung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird durch die Planung voll umfänglich Rechnung getragen, da der nachgefragte Wohnraum nicht am Siedlungsrand, im Außenbereich des Gemeindegebietes, umgesetzt wird, sondern innerhalb der bereits intensiv baulich genutzten Innenbereichslage.

Die bereits vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur wird durch die Ausweisung des Wohngebietes voll umfänglich genutzt und muss daher nicht ergänzt bzw. neu erstellt werden.

6.2 Wirksame Flächennutzungsplandarstellung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „öffentliche Grünfläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Auf einer Teilfläche der o.a. Grünfläche soll die geplante Wohnbebauung realisiert werden. Umgeben ist die Grünfläche von im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Vor diesem Hintergrund wird der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplans geändert.

Abb. 09: Auszug aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans
(Quelle: Gemeinde Emsbüren)

6.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan

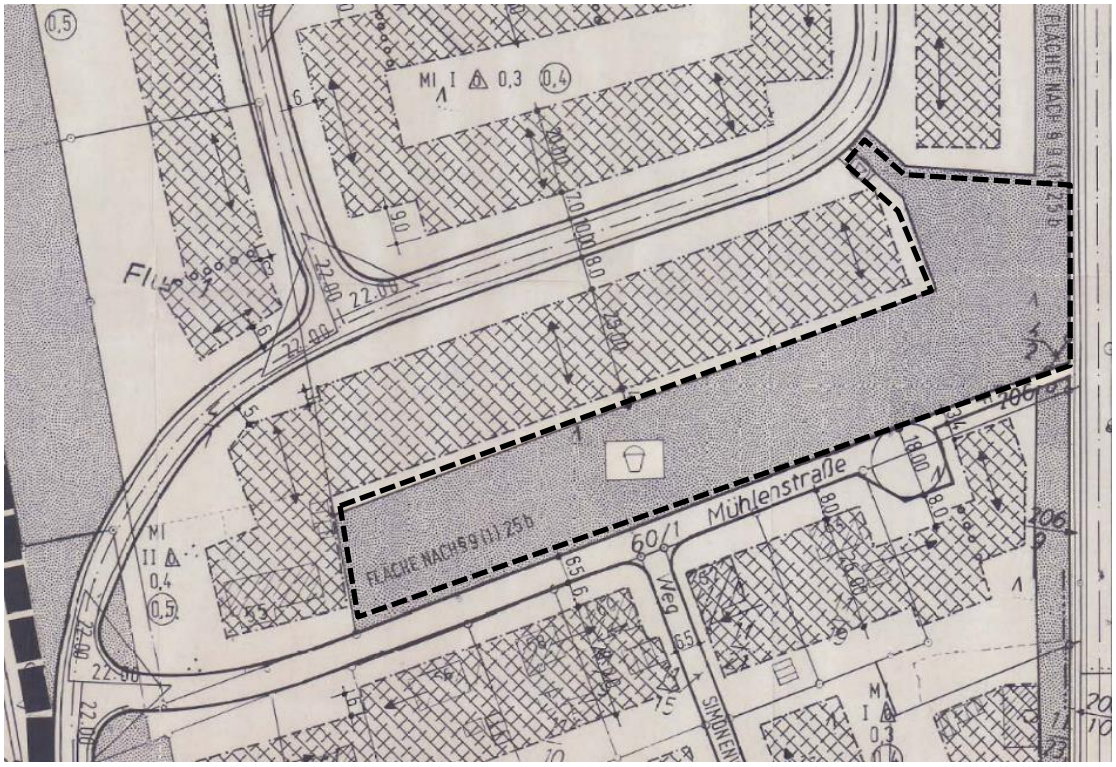


Abb. 10: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“

Für den Änderungsbereich ist derzeit eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Im Umfeld des Änderungsbereichs grenzen Siedlungsflächen an, die derzeit als Mischgebietsflächen ausgewiesen sind, sich aber schwerpunktartig als Wohnsiedlungsgebiete entwickelt haben.

7 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der o.g. Voruntersuchung aus dem Jahr 2018 sind Möglichkeiten einer Bebauung aufgezeigt worden:

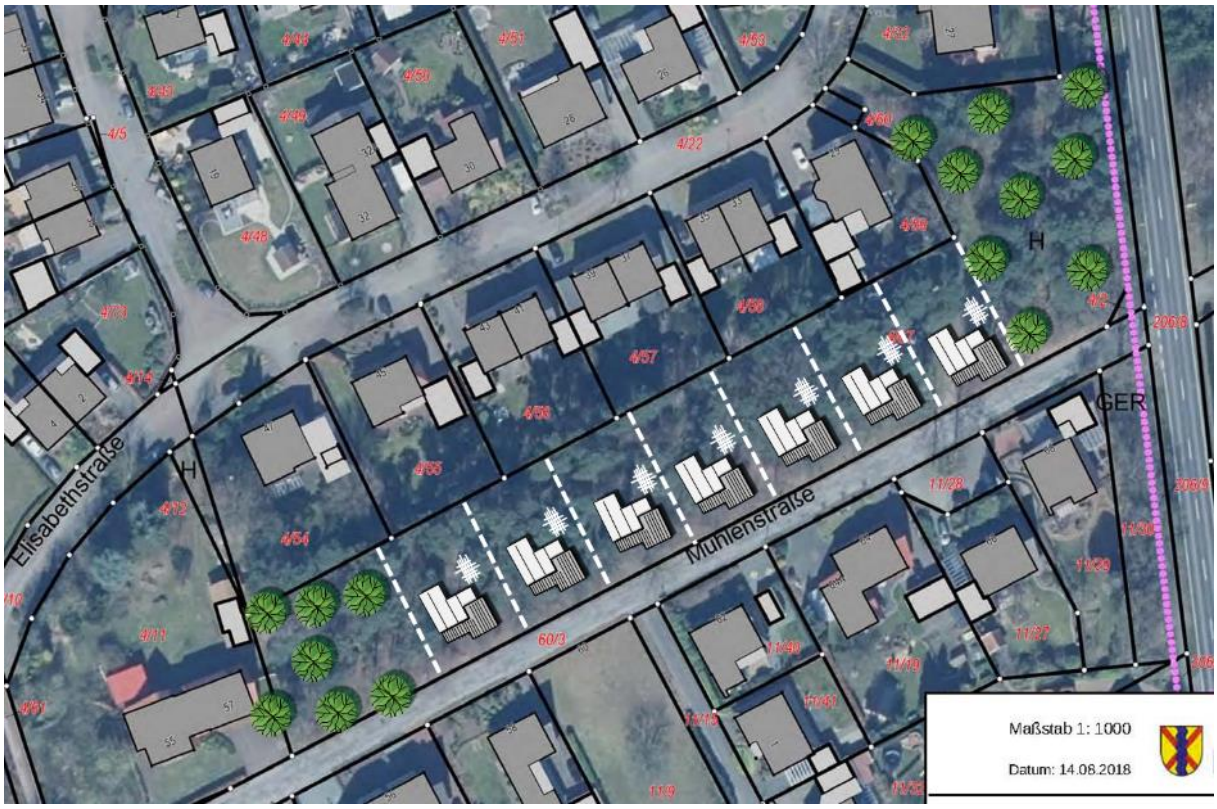


Abb. 11: Städtebauliches Konzept (beispielhafte Parzellierung)
(Quelle: © LGLN, IPW, eigene Bearbeitung)

Das Umfeld des Planungsraumes ist geprägt durch Einzel- und Doppelwohnhäuser. An der Fortsetzung dieser Siedlungswohnstruktur soll auch auf der hier in Rede stehenden Erweiterungsfläche festgehalten werden. Es wird eine betont offene und locker strukturierte Wohnbebauung angestrebt, die der Siedlungsstruktur des Umfeldes Rechnung trägt.

Abweichend von der damaligen Planungsempfehlung kann der westliche Bereich nicht überplant werden, hier sind aufgrund der heute geltenden Immissionsschutzanforderungen für ein WA-Gebiet die von der Bahn einwirkenden Immissionen zu beachten; sie stehen einer Wohnnutzung entgegen. Aktiver Lärmschutz kommt hier nicht in Betracht.

8 Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1 Zeichnerische Festsetzungen

Mit in Kraft treten dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“ tritt der Ursprungsplan „Waldsiedlung Napoleondamm“ außer Kraft, soweit der Geltungsbereich der Ursprungsplanung durch den Geltungsbereich dieser 9. Änderung erfasst wird. Ferner gelten für den Änderungsbereich die aktuellen Bestimmungen der **BauNVO 2017**. Der Ursprungsplan ist am 26.Oktober 1979 von der Bezirksregierung genehmigt und in Kraft gesetzt worden. Zu diesem Zeitpunkt unterlag der Bebauungsplan noch den Regelungen und Bestimmungen der Baunutzungsverordnung von 1977.
Mit in Kraft treten dieser 9. Änderung des Bebauungsplans Bestimmungen der BauNVO gelten die Regelungen und Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1990 bzw. 2017 in der derzeit gültigen Fassung für den abgegrenzten Änderungsbereich dieser 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38.

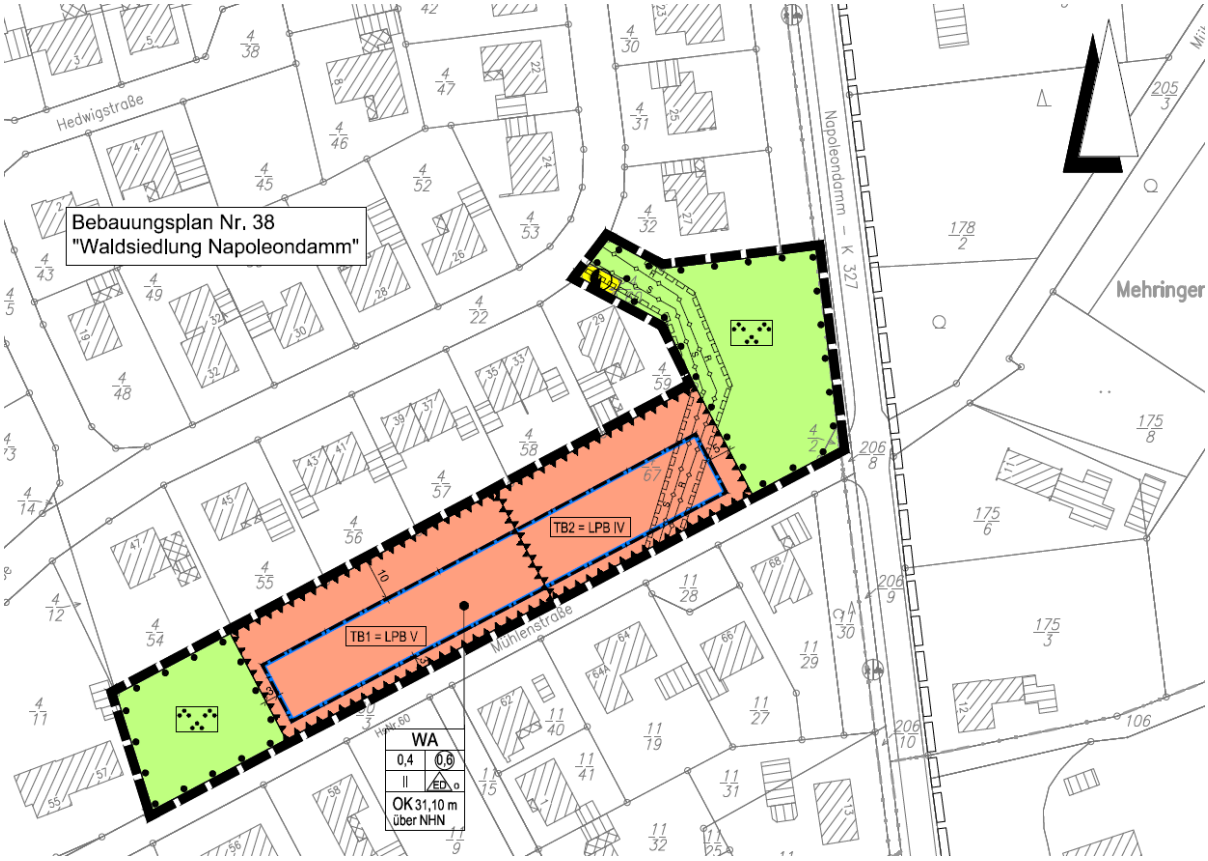


Abb. 12: Auszug aus der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38
(Quelle: © LGLN, IPW, eigene Bearbeitung)

<u>Öffentliche Grünfläche</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (östliche und westliche Teilfläche) bleibt im Verhältnis zur Ursprungsplanung unverändert. Ergänzend zur Ursprungsplanung wird eine Erhaltungsbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Auf der ursprünglich als öffentliche Grünfläche (Nutzungszweck: Parkanlage) festgesetzten Teilfläche wird zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO dient der wohnbaulichen Nutzung durch Nachverdichtung des bestehenden Innenbereichs. Der Gebietstyp fügt sich in den Siedlungskontext der benachbarten Wohnsiedlungsgebiete ein, auch wenn hier Mischgebiete festgesetzt sind.
Dieser Siedlungsbereich wird aber ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt. Die Festsetzung eines Mischgebietes für den Änderungsbereich kommt mit Blick auf die heute hier geltenden Rahmenbedingungen und Nutzungsfestsetzungen nicht in Betracht.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist ein Baufeld durch Festsetzung von Baugrenzen definiert, das die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht und die Errichtung von ausreichend bemessenen Gartenbereichen im nördlichen Teil der Wohngrundstücke zulässt. Die zukünftige Wohnbebauung wird eine Bauflucht entlang der Mühlenstraße bilden. Auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise ist sichergestellt, dass an diesem Standort eine betont offene und aufgelockerte Bebauung entsteht. Eine Riegelbebauung ist ausgeschlossen. Die zukünftige Wohnbebauung fügt sich somit in den Siedlungskontext und seine Bau- und Siedlungsstruktur maßstäblich und städtebaulich geordnet ein. Stellplätze für PKW sind auf den Wohngrundstücken zu errichten und im Zuge des Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Bauweise (§ 22 BauNVO)

Der o.a. Planungsintention folgt auch die Festsetzung der offenen Bauweise im Änderungsbereich. Gemäß den Bestimmungen der BauNVO 1990 in der aktuell gültigen Fassung wird die offene Bauweise dahingehen konkretisiert, dass nur Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zugelassen ist, um den offenen und locker bebauten Charakter des Quartiers aufrecht zu erhalten.

- Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für das WA-Gebiet ist die maximal zulässige Grundflächennutzung gem. den Bestimmungen des § 17 BauNVO festgesetzt. Es gilt die Grundflächenzahl GRZ 0,4 (Höchstziffer), da die Grundstücke zukünftig mit bis zu maximal 2 Wohnungen je Gebäude genutzt werden können und Stellflächen, Garagen und ihre Zufahrten, Nebengebäude und Terrassen sowie unterhalb der Erdoberfläche errichtete Anlagen auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen. Die Regelüberschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Garagen, Nebenanlagen und deren Stellflächen und Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 v.H. zulässig ist (hier bis zu einer GRZ 0,6), wird **nicht** zugelassen.

Damit wird der Versiegelungsgrad je Baugrundstück auf maximal 40% begrenzt. Die Regelung trägt den Naturschutzbelangen (Grundwasserneubildung) als auch den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung, da die zusätzlichen Wohngrundstücke (maximal 7 Wohngrundstücke, 520 m² je Wohngrundstück) an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen angeschlossen und die zu erwartende Oberflächenwassermenge minimiert werden muss.

Bei einer Grundstücksgröße von 520 m² können max. rd. 210 m² Grundstücksfläche für das Wohngebäude und die erforderlichen Nebenanlagen / Nebenflächen versiegelt werden.

- Zulässige Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächennutzung

Im Bebauungsplan ist die Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu zwei Vollgeschosse zulässig, um den Wohnanforderungen der zukünftigen Nutzer umfänglich zu entsprechen. Bei einer Grundstücksgröße von 520 m² und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) ist eine Gesamtgeschossflächennutzung auf dem Grundstück von rd. 310 m² zulässig. Dies ist umfänglich und entspricht dem großzügigen Wohnbedarf junger Familien im Gemeindegebiet.

8.2 Textliche Regelungen des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind
- *Tankstellen,*
- *Gartenbaubetriebe,*

nicht zulässig*.*

Im Bebauungsplan wird analog der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Art der baulichen Flächennutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht einer verträglichen Nutzungsgliederung im Verhältnis zu den benachbarten Mischgebietsgrundstücken.

Zulässig sind die gem.§ 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:
(2) Zulässig sind
1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*

Nicht zugelassen sind:
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Der Ausschluss dieser beiden letztgenannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt auf Grund des bereits entwickelten Siedlungsumfeldes, das überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Geeignete Standorte für Tankstellen und Gartenbaubetriebe und die damit verbundenen und erforderlichen Standortsvoraussetzungen sind andernorts im Gemeindegebiet ausgewiesen und vorhanden.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. § 18 BauNVO)

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO))

a)

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Bezugshöhe NHN - Normalhöhennull)

Die maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (=OK. über NHN)) darf die in der Planzeichnung festgesetzte NHN-Höhe nicht überschreiten.

b)

Zulässige Traufen (TH)- und Gebäudehöhe (GH)

Bezugspunkt zur Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe der Gebäude ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK. 101 m ü. NHN).

1.

Die maximal zulässige Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, die u.a. Höhenmaße nicht überschreiten.

2.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK.) bis zur Oberkante First (höchster Punkt der Dachhaut), die u.a. Höhe nicht überschreiten:

mind. / max. DN	*35° - 50°*
max. zul. TH	*4,50 m*
max. zul. GH	*9,50 m*

Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Damit ist die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe des fertigen Erdgeschossfußbodens deutlich und nachvollziehbar in der Örtlichkeit definiert. Die örtliche Vermessung baut auf die Angabe der jeweiligen Höhen über Normalhöhennull aus. Insoweit ist die Höhenlage des Gebäudes im Verhältnis zur örtlichen Umgebung unmissverständlich festgelegt.

Durch die Festlegung der Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens als Bezugsfläche für das Nullniveau unter Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel ist die Höhenlage des Gebäudes im örtlichen Raum eindeutig definiert. Auf diese Höhenlage aufbauend wird der fertige Erdgeschossfußboden als zweiter Höhenbezugspunkt für die Regelung / Beschränkung der zulässigen Traufen- und Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt ergibt sich eine Höhenregelung, die ausreichend bestimmt und nachvollziehbar im Bebauungsplan festgesetzt ist.

- Bebauung, Höhenentwicklung und Höhengliederung der Wohngebäude:

Das städtebauliche Plankonzept geht von einer, dem Siedlungsumfeld angepassten und angemessenen offenen Bauweise aus, die ausschließlich einer Einzel- und Doppelhausbebauung vorbehalten bleiben soll. Das Erschließungs- und Bebauungskonzept geht dabei beispielhaft von der Errichtung von maximal 7 (Einzel-) Wohngebäuden aus. Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über die bereits vorhandene Gemeindestraße „Mühlenstraße“.

Die Gemeinde geht in ihrem Konzept von zunächst gleich groß geschnittenen Wohngrundstücken (je nach Verteilung von Einzel- und Doppelhäusern) aus, die sich in den Innenbereich des Quartiers siedlungsstrukturell einbinden bzw. sich in diesen einfügen sollen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bleiben westlich und östlich der geplanten Wohnbauzeile zwei Teilflächen wohnbaulich ungenutzt und somit als innerörtliche Grünflächen mit Gehölzbestand erhalten. Im Bebauungsplan werden diese erneut als öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsbindung für den Baumbestand festgesetzt.

- Gebäudehöhen und –gestaltung:

Es ist Planungswille der Gemeinde, dass das im Bebauungsplan zugelassene zweite Vollgeschoss zwingend als Dachgeschoss auszubilden ist. Vor diesem Hintergrund ist die Ausbildung Dachtraufe (max. Höhe 4,50 m ü. Ok. fertiger Erdgeschossfußboden) zwingend zu realisieren. Der Siedlungsmaßstab bleibt durch die Begrenzung der Wohngebäudehöhe auf 9,50 m gewahrt.

2. <u>Zulässige Grundfläche</u> (§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 **<u>nicht</u>** überschritten werden darf.*

Damit wird der Versiegelungsgrad je Baugrundstück auf maximal 40% begrenzt. Die Regelung trägt den Naturschutzbelangen (Grundwasserneubildung) als auch den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung, da die zusätzlichen Wohngrundstücke (maximal 7 Wohngrundstücke, 520 m² je Wohngrundstück) an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen angeschlossen und die zu erwartende Oberflächenwassermenge minimiert werden muss.
Bei einer Grundstücksgröße von 520 m² können max. rd. 210 m² Grundstücksfläche für das Wohngebäude und die erforderlichen Nebenanlagen / Nebenflächen versiegelt werden.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

<u>WA1- und WA2-Gebiete</u>
Je Einzelhaus und Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sollen die durch den Anliegerverkehr hervorgerufenen verkehrlichen Auswirkungen im Quartier in einem verträglichen Rahmen gehalten werden, da keine zusätzlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet errichtet werden. Die

Gemeinde greift zugunsten einer positiven Ortsbildentwicklung hier regelnd ein, um zu verhindern, dass die Vorgärten der Wohngebäude durch Stellplatzanlagen überdurchschnittlich geprägt werden und der Charakter eines offenen und durchgrünten Quartiers nicht verloren geht.

§ 4 Eingriffsregelung
(gem. § 1a BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB)

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet. Für die Realisierung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietsfläche ist die Beseitigung von Wald erforderlich. Der erforderliche Waldersatz erfolgt auf der Grundlage des NWaldLG. Die Ersatzaufforstung erfolgt in der Gemarkung Ahlde, Flur 6, Flurstück 113/2 tlw. (Gesamtgröße 17.440 m², Bedarf für vorliegende Bauleitplanung: 3.683 m²)

Das Verfahren wird als zweistufiges „Normalverfahren“ durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht erstellt, in dem u.a. auch eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen wird, um den Eingriffsumfang zu ermitteln. Das in der Eingriffsbilanzierung aufgezeigte Kompensationsdefizit wird andernorts durch geeignete Maßnahmen – in diesem Planungsfall im Rahmen eines Maßnahmenpools der Gemeinde Emsbüren – ausgeglichen.

Die Planung erfordert zudem die Beseitigung von Wald gem. den Bestimmungen des Niedersächsisches Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung. Der Umfang des Waldersatzes wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt und durchgeführt.

§ 5 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 62 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

*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 gemäß DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen (Tabelle 7, DIN 4109-1: 2016-07).*

	Geschoss	***Teilbereich passiver Lärmschutz (TB)***	
		1	***2***
Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB)	*EG u. OG*	*V*	*IV*

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der

erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Freisitze, usw.) sind nordwestlich und / oder nordöstlich der Gebäude, Nebengebäude, zu errichten.
Hinweis:
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Emsbüren zur Einsicht bereitgehalten.

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich von Immissionen, die von der Kreisstraße (Napoleondamm) - im Osten verlaufend - sowie von der Bahnlinie Rheine/Emden - im Westen verlaufend - ausgehen. Im Zuge dieses Planverfahrens wird eine Schalltechnische Beurteilung (derzeit in Bearbeitung) erstellt. Eine Vorabberechnung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes an den Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden müssen, um die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten bzw. nicht zu überschreiten. Innerhalb des Änderungsbereichs sind in der Planzeichnung zwei Teilbereiche mit den zugehörigen Lärmpegelbereichen IV und V festgesetzt. Die entsprechenden Bauteilanforderungen sind gemäß der DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” zu entnehmen und umzusetzen.

§ 6 Garagen / Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksfläche
(§ 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO) innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen **nicht** überbaubaren Grundstücksflächen mit der Maßgabe errichtet werden, dass diese gegenüber öffentliche Erschließungsstraßen einen Mindestabstand von 1,0 m zur angrenzenden Straßengrenze einhalten müssen, damit zumindest eine Eingrünung der Seitenwände dieser baulichen Anlagen gewährleistet ist und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden kann.

§ 7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

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 aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes eine wirkungsvolle Durchgrünung und ein gesundes Mikro-Klima im Bereich der Vorgartenbereiche als planerische Zielsetzung im Bebauungsplan festgesetzt werden, um der in den letzten Jahren zurückgegangene Bepflanzung der Vorgartenbereiche entgegenzuwirken.

§ 8 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.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. An die vorhandene Kanalisation kann nur ein Notüberlauf angeschlossen werden.
Die Maßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn durchzuführen.

§ 9 Grünordnung/Bepflanzung (gem. § 9 Abs1. Nr. 25a und b BauGB)

An der Nord-/Nordwestseite der Grundstücke zur rückwärtigen Grenze der an der Karolinenstraße gelegenen Baugrundstücke ist eine mind. 1,20 m hohe, max. 2,0 m hohe Hecke in einer Tiefe von mind. 2,0 m anzulegen (Hainbuchenhecke). Diese Hecke ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Ausfällen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Es wird seitens der Gemeinde konstatiert, dass sich die Nutzungsverhältnisse der an der Karolinenstraße gelegenen Grundstücke verändert, hier entsteht eine neue nachbarliche Situation, da die Waldfläche entfällt. Das gilt für die 2 Einzelhausgrundstücke und 3 Doppelhausgrundstücke, die sich hier befinden. Es entsteht aber eine in einem Wohngebiet übliche Situation, wonach Baugrundstücke bzw. die Gärten und Außenanalgen von benachbarten Grundstücken direkt aneinandergrenzen. Dieses ist aus Sicht der Gemeinde vertretbar und verhältnismäßig. Es ist daher o.g. Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die zumindest einen begrenzten Übergang zwischen Neu- und Altbebauung sowie eine Durchgründung ermöglicht.

Der Erhalt von einzelnen Pflanzen oder Bäumen aus dem bisherigen Restwald oder Wäldchen macht erfahrungsgemäß keinen Sinn, da mit der Rodung und Baureifmachung die Höhenverhältnisse geändert werden und ein Erhalt nicht möglich sein wird.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

1. Bedachung der Gebäude

1.1 <u>Dachformen und Dachneigungen</u>

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

1.2 <u>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße und Erker</u>
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.

1.3 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.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Dies trifft insbesondere auf die Gestaltung der Dachlandschaft eines Siedlungsquartiers zu. Insofern weist der Bebauungsplan Regelungen zur Dachneigung und zu Dachaufbauten aus, die den gestalterischen Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

2. Fassaden der Gebäude
Außenwandgestaltung der Gebäude:
Die Fassaden der Gebäude sind mit Ziegelmauerwerk/Klinker zu errichten. Eine Kombination mit geputzten Außenwandteilen, Holzverkleidungen, Naturstein ist zulässig. Dabei darf der von dem Ziegelmauerwerk bzw. von dem Klinker abweichende Materialanteil 1/3 der Gesamtfassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen u. Carports sowie Nebengebäude, §§ 12 u. 14 BauNVO.

Die im Bebauungsplan festgesetzten „Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ stellen auf die örtliche Gestaltung des bebauten Wohnumfeldes ab. Die festgesetzten Regelungen sind auch Bestandteil der Bauleitplanungen angrenzender Siedlungsbereiche und sollen dazu beitragen, dass die Neubebauung sich in den Siedlungskontext bzw. in das vorhandene Ortsbild kontinuierlich einfügt.

3. Einfriedungen / Vorgartengestaltung
Als Vorgarten i. S. dieser Regelung 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. Bezugshöhe für die Höhenbemessung der Einfriedung ist die fertige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche der Mühlenstraße 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 o.a. Regelung zur Einfriedung der Wohngrundstücke trägt einer ortsüblichen Gestaltungsabsicht Rechnung. Der Gestaltungsrahmen leitet sich aus den örtlichen, traditionellen Regelungen zu Einfriedungen ab, die das Ortsbild prägen.

9 Verkehrliche Erschließung

Das geplante WA-Gebiet wird über die bereits vorhandene Gemeindestraße Mühlenstraße erschlossen. Die Anforderungen der DVO-NBauO (Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung, §§ 1 u.2. NBauO) sind zu beachten und auf den jeweiligen Grundstücken umzusetzen.

Hinsichtlich des erforderlichen Einmündungsausbaues der Gemeindestraße „Mühlenstraße4' zur Kreisstraße 327 wird auf Veranlassung der Gemeinde Emsbüren eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, abgeschlossen.

Fragestellungen und Anregungen zur Verkehrsberuhigung (vorgetragen im Rahmen der frühzeigen Beteiligung) sind zum Zeitpunkt der Planung des endgültigen Ausbaus der Mühlenstraße zu prüfen und zu beantworten. Pot. Regelungen zum Durchgangsverkehr, Lkw-Verkehr, Sperrung des Bahnübergangs sind nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu entscheiden, obliegen auch in den wesentlichen Punkten nicht der Zuständigkeit der Gemeinde, sondern des Straßenverkehrsbehörde. Nach derzeitigem Stand der Planungen ist die Bebauung umsetzbar, ohne das entsprechende Gebote oder Verbote ausgesprochen werden.

10 Technische Erschließung – Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgungsmedien

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Einrichtungen der Strom- / Wasser- und Gasversorgung, Kommunikationslinien, Schmutz- und Regenwasserkanalisation) sind in den bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden. Da es sich hier um einen räumlich eng umgrenzten Nachverdichtungsbereich handelt, ist ein Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz möglich – dies gilt auch für die Regenwasserkanalisation.
Eine Ausbauentscheidung von Telekommunikationsinfrastruktur treffen Telekommunikationsdienstleister nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet.
Die Bauausführenden sind gehalten, sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage und den Verlauf vorhandener Versorgungsanlagen und -leitungen (Telekommunikationslinien, Gasleitungen, Stromleitungen, Erdkabel) etc. zu informieren. Die jeweiligen Schutzanforderungen der von der Planung betroffenen Versorgungsträger sind zu beachten.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Bauausführende Firmen müssen sich

rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten u.a. mit dem Netzbetreiber in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle. Die Leitungen dürfen nicht überbaut, bepflanzt oder durch sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitungen gefährden, vorgenommen werden.

Die vorhandenen Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung inkl. eines Leitungsrechts übernommen. Eine Bebauung des betroffenen Grundstücks wird nur dann erfolgen, wenn die Leitungen verlegt sind.

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

10.2 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.

10.3 Brandschutz

Bei der Erschließungsplanung des Baugebiets sind die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen:

1. Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden vorhanden ist.
2. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeistern festzulegen.
3. Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr umgesetzt.

11 Städtebaulicher Werte

Art der (baulichen) Nutzung	**Flächengröße**
WA-Gebiet:	3.655 m²
Öffentl. Grünfläche	2..840 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	35 m²
Geltungsbereich insgesamt:	**6.530 m²**

12 Umweltbelange – Artenschutz - Kompensation

12.1 Artenschutzrelevante Untersuchungen

12.1.1 Brutvogel- und Fledermauskartierung

Eine Brutvogel- und Fledermauskartierung wurde durchgeführt. Die abschließenden Ergebnisse werden im Umweltbericht im Zuge der Offenlegung dargelegt.

Brutvogelkartierung:
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Mail vom 13.12.2018) ist als Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eine Kartierung der Brutvögel durchgeführt worden. Die Brutvogelkartierung erfolgt auf der Grundlage der Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Südbeck et al. 2005 (Standard-Erfassungsmethode „Revierkartierung“) mit 6 flächendeckenden Begehungen inkl. 2 Dämmerungsbegehungen zur Erfassung nachtaktiver Arten. Vor dem Laubaustrieb erfolgt eine Horst- und Höhlenbaumkartierung. Der Untersuchungsraum umfasst die überplanten Gehölzflächen sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld. Es erfolgt eine flächendeckende Erfassung aller vorkommenden Vogelarten und Darlegung in einer kommentierten Artenliste mit Statusangaben der nachgewiesenen Arten.
Herausgestellt werden Vorkommen mit besonderer Planungsrelevanz in Anlehnung an Albrecht et al (2014) sowie der niedersächsischen Hinweise zur R LBP (punktgenaue Erfassung/ Angabe Revierzentrum der einzelnen Brutpaare mit besonderer Planungsrelevanz). Der Bericht beinhaltet eine Darstellung der angewendeten Methoden, der Ergebnisse in Text und Karte sowie eine Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Funktion und Bedeutung für Brutvögel.

Fledermauskartierung:
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Mail vom 13.12.2018) ist als Grundlage für eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung eine Fledermauskartierung durchgeführt worden.

12.1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

In § 44 BNatSchG sind die europarechtlichen Vorgaben zum Schutz spezieller Tier- und Pflanzenarten in nationales Recht umgesetzt worden. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren zu berücksichtigen. Der Artenschutzbeitrag umfasst eine Relevanzanalyse potentiell vorkommender, artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie Ableitung vorhabenspezifischer Wirk-faktoren. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung fußt auf den Ergebnissen der Faunakartierungen (sh. oben).

12.1.3 Zusammenfassende Bewertung der Artenschutzbelange

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG wurde durch die IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG eine Artenschutzprüfung veranlasst. Hierzu wurde ein Fledermausgutachten erstellt sowie Brutvogelkartierung im Frühjahr 2019 durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem folgenden Ergebnis:
„Mit Umsetzung der Planung als Wohngebiet gehen ca. 3.700 m² Siedlungsgehölz (vornehmlich Kiefern) verloren. Im Frühjahr / Sommer 2019 erfolgten in Abstimmungen mit der UNB Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse.
Mit Umsetzung der Planung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- *Zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder ihren Entwicklungsformen darf die Rodung von Gehölzen (Baufeldräumung) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, und damit nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar*
- *Bäume > 30 cm Brusthöhendurchmesser sind unmittelbar vor den Fällarbeiten durch eine fachkundige Person auf potentiell vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Sind Tiere vorhanden sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

Spezielle artspezifische Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.“

<u>Erforderliche artenschutzrechtliche Bestimmungen:</u>
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für den Bauantrag). Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind <u>nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.</u>

12.2 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne, ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Nach § 2 a BauGB hat die Gemeinde Emsbüren im Aufstellungsverfahren dem Bauleitplan eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Dieser ist der Anlage der Begründung beigefügt.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden. Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a BauGB.
Der „Umweltbericht“ als Teil der Begründung des Bebauungsplanes und damit Gegenstand der öffentlichen- und der Behördenbeteiligung wurde durch die IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG erstellt.
Von der Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete sowie der öffentlichen Grünflächen ist eine Waldfläche betroffen. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die geplanten Wohngebietsflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.

Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung (Schutzgüter Boden und Wasser) und der Verlust von Lebensraum durch die Flächeninanspruchnahme (Schutz-gut Pflanzen/Tiere). Von der Planung ist mit dem Waldbereich ein empfindliches Biotop betroffen. Die Überplanung führt zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ist somit als erheblicher Eingriff für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einzustufen. Unter Berücksichtigung des durchzuführenden Waldersatzes im Verhältnis 1:1 ist jedoch nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen für die Waldumwandlung für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben. Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NAGBNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

12.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Nach den §§ 13 und 15 (1) BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel) sowie die Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecken genutzte Flächen auf den notwendigen Umfang begrenzt werden (Umwidmungssperrklausel).
Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Neuversiegelung innerhalb der Wohngebiete dadurch reduziert, dass keine Überschreitung der GRZ (0,4) zugelassen wird. Des Weiteren werden entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sodass die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

12.2.2 Hinweise und Regelungen zum Artenschutz

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

- ***Baufeldräumung (Brutvögel):*** *Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), 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 (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen 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. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.*

- ***Baumfällungen (Fledermäuse):*** *Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 31. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden[1]. 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.*

12.2.3 Maßnahmen zur Kompensation

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Gemäß § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist. Für den Waldverlust sind gemäß Niedersächsischen Landeswaldgesetz (NWaldLG) Ersatzaufforstungsflächen nachzuweisen (siehe nachfolgend).

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Freiflächen im Wohngebiet; Hausgärten

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im Wohngebiet werden 40 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (60 %) sind somit als Freiflächen/Grünflächen vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen

Im östlichen sowie südlichen Bereich des Plangebietes sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Die in diesen Bereichen bestehenden Gehölze werden somit erhalten bleiben und ergänzt.

Externe Kompensation – Überplanung von Wald

Das Vorhaben bedingt eine Überplanung einer Waldfläche von 3.683 m². Es greift somit der Punkt 2 der Ausführungsbestimmungen (RdErl. D. ML v. 2.1.2013; 406-64002-136) zum Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).

[1] Die Anforderungen an die Baufeldräumung sind bei der Tiergruppe der Vögel und der Fledermäuse unterschiedlich. Während das geeignete Zeitfenster für die Baufeldräumung bei den Vögeln nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) ist, konzentriert sich das entsprechende Zeitfenster bei den Fledermäusen auf das Zeitintervall außerhalb der Sommeraktivitätszeit (Anfang Oktober und Ende März). Besonders geeignet ist hier die Frostperiode, in der die Tiere ruhen. Deshalb ist der geeignete Zeitabschnitt für Baufeldräumung, bzw. Fällarbeiten für beide Tierartengruppen zwischen Anfang Oktober und Anfang März.

Die Inanspruchnahme von Wald muss über eine Ersatzaufforstung ausgeglichen werden. Die Ermittlung der Wertigkeit des Waldes und der erforderlichen Kompensationshöhe obliegt der unteren Waldbehörde. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Waldbehörde (2018-11-01) ist der Gehölzbestand im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Ersatzaufforstung erfolgt in der Gemarkung Ahlde, Flur 6, Flurstück 113/2 tlw. (Gesamtgröße 17.440 m², Bedarf für vorliegende Bauleitplanung: 3.683 m²)

Die Beeinträchtigungen innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden somit vollständig kompensiert.

12.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltbelange

Die Gemeinde Emsbüren bewertet die wohnbauliche Nachverdichtung ihrer Ortslage höherrangig als den Verlust der Gehölzfläche, da die Nutzung der Fläche für Siedlungs- und Wohnzwecke aus städtebaulicher Sicht der gesetzlichen Forderungen gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 entspricht, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat.

Gleichwohl verzichtet die Gemeinde unter Berücksichtigung der besonderen Wertschätzung der Umweltbelange auf die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, das in diesem Planungsfall durchaus angebracht gewesen wäre mit der Folge, dass die Gemeinde einen Umweltbericht aufstellt und den ermittelten Eingriffsumfang an anderer Stelle zum Ausgleich bringt bzw. kompensiert. Auf eine Verfahrensbeschleunigung unter Einschränkung der Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet die Gemeinde ebenfalls. Die Umsetzung des Waldersatzes /der Ersatzaufforstung wird im Weiteren mit der Forstbehörde abgestimmt.

13 Immissionsschutzbelange

13.1 Gutachten zu Verkehrslärm

Der Anlage dieser Begründung liegt eine Schalltechnische Beurteilung an, in der die von der Kreisstraße K 327 und von der westlich des Plangebiets verlaufenden Bahnlinie Rheine - Emden ausgehenden Emissionen untersucht werden.

Die Berechnungen der Schalltechnischen Beurteilung haben ergeben, dass ein Wohngebiet westlich der K 327, östlich der Bundesbahnstrecke Rheine – Emden und nördlich der Mühlenstraße aus schalltechnischer Sicht unter der Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan möglich ist.

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Tages- und Nachtzeitraum vor. Die Überschreitungen an den Gebäuden werden mit passivem Lärmschutz am jeweiligen Gebäude bewältigt. Für den Plangebietsbereich wurden die Lärmpegelbereiche V und IV berechnet. Die Lage der Außenwohnbereiche (Terrasse, Freisitze, usw.) wird wie folgt festgesetzt:

Im westlichen Bereich des Plangebiets (TB1) sollen, aufgrund der festgestellten Immissionswerte, keine Außenwohnbereiche im Südwesten und Südosten von potentiellen Gebäuden gebaut werden. Im östlichen Bereich des Plangebiets (TB2) sollen keine Außenwohnbereiche im Nordosten und Südosten von potentiellen Gebäuden gebaut werden.

Aufgrund der festgestellten Immissionswerte in den 1. Obergeschossen, verbleibt im Westen des Plangebiets, entgegen einer früheren Planung, die vorhandene Waldfläche. Eine Bebauung wird in diesem Bereich nicht vorgesehen.
Durch die oben genannten Festsetzungen kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.
Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen wegen vorhandener Bebauung im Nahbereich der Bahnlinie und der Kreisstraße nicht in Betracht. Hier leisten punktuelle Maßnahmen im Bereich des erfassten Plangebietes keinen signifikanten Beitrag zum Lärmschutz. Zudem wurden die beiden potentiellen Baugrundstücke im unmittelbaren Nahbereich der beiden Lärmquellen ausdrücklich nicht für eine Wohnbebauung vorgesehen, sondern sind als Grünfläche festgesetzt.
Folgende Festsetzung zum Immissionsschutz ist in der Planzeichnung berücksichtigt:

§ 5 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 63 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

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 gemäß DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen (Tabelle 7, DIN 4109-1: 2016-07).*

	Geschoss	***Teilbereich passiver Lärmschutz (TB)***	
		1	***2***
Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB)	*EG u. OG*	*V*	*IV*

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Die Außenwohnbereiche im Teilbereich 1 (Terrassen, Balkone, Freisitze, usw.) sind nordwestlich und / oder nordöstlich der Gebäude, Nebengebäude, zu errichten.

13.2 Hinweise zu Eisenbahnbetrieb und Straßenverkehr

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen westlich des Plangebietes entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb werden entsprechend der Schalltechnischen Beurteilung festgesetzt.

Von der Kreisstraße 327 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

13.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Belange des Immissionsschutzes aus landwirtschaftlicher Nutzung sind auf der Innenbereichsfläche nicht betroffen.

13.4 Militärische Immissionen

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

14 Sonstige Belange

14.1 Geologie und Baugrund

Laut Aussage des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie liegen Im Untergrund der Planungsfläche wasserlöslichen Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.
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.

14.2 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.

14.3 Hinweis auf Kampfmittel

Der Änderungsbereich ist bislang unbebaut und wurde bislang als Teilfläche einer innerörtlichen Grünfläche genutzt. Bislang wurden weder Kampfmittel noch Altlasten auf den Grundstücken gefunden. Hinweise oder Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nicht vor. Dennoch besteht laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hameln – Hannover ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel.
Sollten sich daher im weiteren Verlauf des Planverfahrens Verdachtsmomente ergeben und 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. Es wird dann eine erneute Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur weiteren Gefahrenerforschung erfolgen.

14.4 Regenerative Energien und Nutzung von Energie

Insbesondere mit der „Klimanovelle“ des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klima-schutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden) sind der Klimaschutz und damit einhergehend regenerative Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sind im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Bei der vorliegenden Planung kommen regenerative Energien (z.B. Solaranlagen) nicht explizit zum Tragen. Die Anwendung weitergehender Maßnahmen bleibt dem zukünftigen Eigentümer vorbehalten, wird seitens der Gemeinde aber nicht vorgeschrieben.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Begründung und die Planzeichnung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“ wurden im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

Die Begründung und die Planzeichnung dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Waldsiedlung Napoleondamm“ ist Bestandteil des Entwurfsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden über die Ziele und Inhalte der Planung und der wesentlichen, soweit vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen informiert, um Stellungnahmen zu den Planungen vortragen zu können.

Ausgearbeitet:
Wallenhorst, 2019-12-05

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……
M. Desmarowitz

Emsbüren, den……..

.....
Bürgermeister