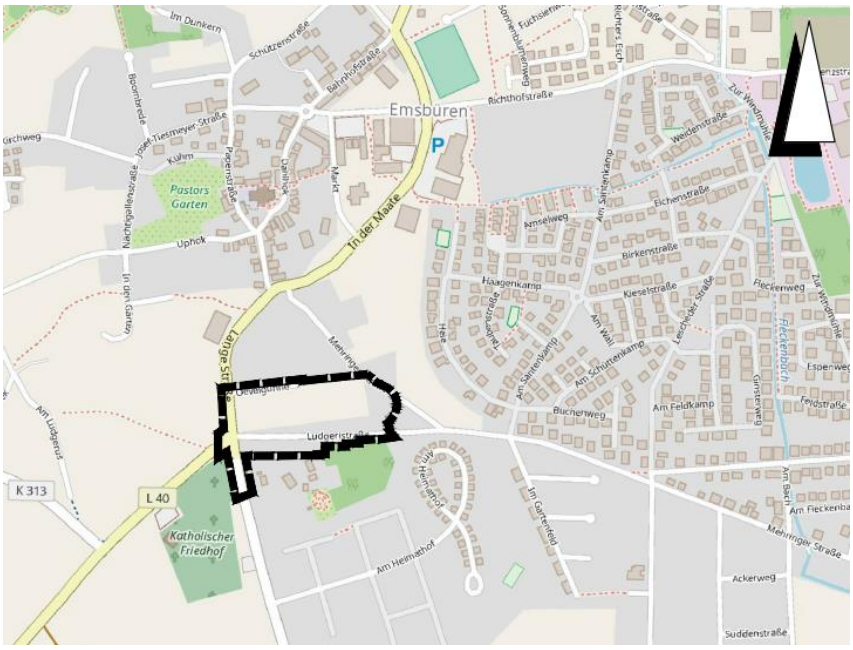
GEMEINDE EMSBÜREN

LANDKREIS EMSLAND

Bebauungsplan Nr. 142
„Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“
(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: 218458
Datum: 2019-12-18

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung 1

2 Ziel und Zweck der Planung - Planungserfordernis 1

3 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3

4 Grundlagen der Planung 4

4.1 Planverfahren gem. § 13b BauGB 4

4.2 Raumordnung 6

4.3 Wirksame Flächennutzungsplandarstellung - Berichtigung 6

4.4 Angrenzende / rechtswirksame Bebauungspläne 8

4.5 Bestandserfassung 10

4.5.1 Örtliche Vermessung 10

4.6 Bodenuntersuchung 10

4.7 Biotopstruktur - Nutzungsverhältnisse 11

5 Bebauungsplan 12

5.1 Zielsetzungen und städtebauliches Konzept 12

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 13

5.2.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung 13

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung 15

5.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO) 17

6 Belange der Umwelt - Grünordnung 19

7 Klimaschutz / Klimawandel 21

8 Ver- und Entsorgung des Plangebietes – technische Infrastruktur 23

8.1 Telekommunikationsanlagen und -einrichtungen 23

8.2 Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen 23

8.3 Oberflächenentwässerung - Schmutzwasserableitung 23

8.4 Abfallentsorgung 24

8.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz 24

9 Belange des Immissionsschutzes 25

10 Belange der Landwirtschaft 26

11 Sonstige Belange 26

11.1 Bodenfunde 26

11.2 Altablagerungen / Altlasten / Kampfmittel 27

11.3 Bodenschutz 27

11.4 Baugrund 27

12 Städtebauliche Werte – Flächenansätze 28

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Prognose Bevölkerungsentwicklung 2

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet..... 3

Abbildung 3: Geltungsbereich B-Plan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ 4

Abbildung 4: Auszug aus RROP Landkreis Emsland..... 6

Abbildung 5: Auszug und Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes 7

Abbildung 6: Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes 7

Abbildung 7: Auszug östlich angrenzender B-Plan Nr. 112 „Mehringer Straße Ost“ 8

Abbildung 8: Auszug südlich angrenzender B-Plan Nr. 115 „Ludgeristraße/Heimathof“..... 9

Abbildung 9: Überschneidungsbereich zu B-Plan Nr. 115 9

Abbildung 10: Örtliche Vermessung – IPW, Kartengrundlage LGLN 10

Abbildung 11: Bodenuntersuchung / Bodenschichtprofile 11

Abbildung 12: Photos Plangebiet 2019 12

Abbildung 13: Erstes Bebauungs- und Erschließungskonzept 13

Abbildung 14: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes.....14

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW – 2019-12-18)
- Vorplanung Wasserwirtschaft (IPW- 2019-12-18)
- Gutachten Lärmschutz (IPW-2019-12-18)
- Vorplanung Straßenbau – Kreisverkehr (IPW – 2019-10-29)

Bearbeitung:

Johannes Eversmann, Dipl.-Ing.
Jürgen Wieching
Zahar Perlov

Wallenhorst, 2019-12-18
Proj.-Nr.: 218458

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. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ die südliche Erweiterung der bebauten Ortslage bzw. des Ortskerns zwischen den Straßen Oevelgünne und der Ludgeristraße, gleichsam als Lückenschluss zwischen dem südlichen Ortskernrand und dem weiter südlich gelegenen Heimathof. Es grenzen die Bebauungspläne Nr. 126 und Nr. 115 an, wobei letzter tlw. überplant wird.

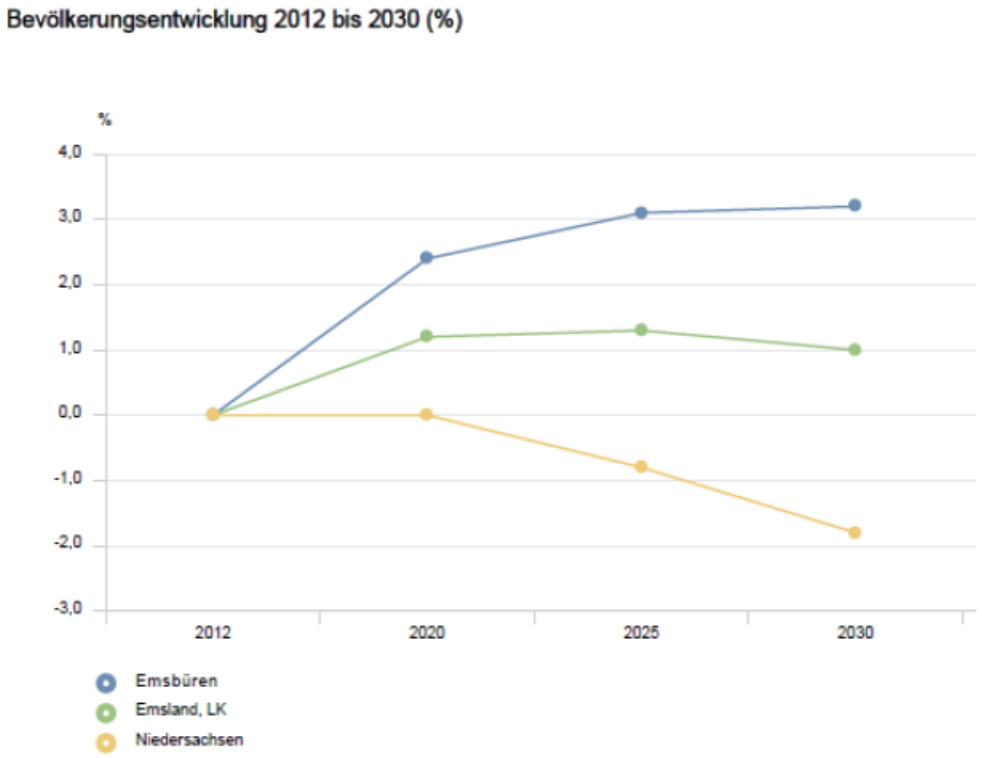
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,36 ha.

Es besteht Bedarf an Wohnbebauung für verschiedene Bevölkerungsgruppen (Familien, ältere Menschen, auch Wohneinrichtungen für die Pflege und Betreuung älterer Menschen sowie einer Kindertagesstätte.
Das Pflegeangebot in der Gemeinde Emsbüren kann durch die -insbesondere in den letzten Jahren- erfolgten gemeinsamen Anstrengungen der Gemeinde, der Kirchengemeinde, dem Ehrenamt und der St. Bonifatius Hospitalgesellschaft als gut bezeichnet werden.
Folgende Angebote bestehen derzeit:

- Betreutes Wohnen: St. Bonifatius Hospitalgesellschaft
- Ambulante Pflege: Caritas Sozialstation
- Teilstationäre Pflege (Tagespflege): Haus Ludgeri
- Kurzzeitpflege: Elisabeth Haus
- Vollstationäre Pflege: Elisabeth Haus

Die vorgenannten Einrichtungen dienen allesamt der Daseinsvorsorge und dem Gemeinwohl und werden als gemeinnützige Einrichtungen betrieben. Insgesamt ist somit ein vollumfängliches Altenhilfenetzwerk nicht gewinnorientierter Marktteilnehmer entstanden, die sich alle im Bereich nördlich des jetzt vorgesehenen Bebauungsplangebietes konzentrieren.
Im Bereich des Senioren- und Pflegeheims Elisabeth Haus und des Betreuten Wohnens besteht seit Jahren eine Vollauslastung, Wartelisten sind vorhanden. Im Bereich des Haus Ludgeri ist die Platzzahl nicht mehr ausreichend, bei 20 Plätzen besteht eine Warteliste von weiteren 30 Personen, zudem ist die derzeitige Unterbringung in einem zu Wohnzwecken errichteten Gebäude bei im Zeitablauf veränderten Pflegeklientel nicht optimal für die Versorgungssituation.
Der demografische Wandel wird die Bedarfe an Altenhilfeangeboten weiterhin erhöhen, wie Berechnungen der Gemeinde bzw. Auswertungen der Bevölkerungsstatistik zeigen.

Gleichwohl der allgemeine und oft angeführte demografische Wandel auch im Emsland anzutreffen ist, kann positiv angeführt werden, dass dennoch eine Zunahme der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist. Nach dem Demographiebericht „Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung stellt sich die Bevölkerungsentwicklung in Emsbüren wie folgt dar:



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Abbildung 1: Prognose Bevölkerungsentwicklung

Daraus resultiert unter anderem, dass neben Bedarf an Wohnraum (auch in der Folge der in den letzten Jahren umfangreich geschaffenen Arbeitsplätze) in der Gemeinde Emsbüren kurz- bis mittelfristig im Bereich der Kinderbetreuung (Kindergarten/-tagesstätten/-krippen) Handlungsbedarf gegeben ist, diese zeigen aktuelle Bedarfserhebungen der Gemeinde.

Gemeinde und Träger der Einrichtungen planen daher an diesem Standort eine Vernetzung der verschiedenen Angebote mit der Zielsetzung, die verschiedenen Generationen zueinander zu bringen und räumlich zusammengefasst ein Angebot für alle Generationen zu schaffen.
Eine weitere Option ist daher auch die Schaffung von Wohnraum für Menschen, denen ihr bisher genutztes Eigenheim aufgrund des Auszugs der Kinder zu groß erscheint, jedoch noch wenig Unterstützungsbedarf benötigen und sich daher noch nicht für einen Umzug in das Betreute Wohnen entscheiden können. Hier ist die Schaffung von Wohnraum nebst kleiner Gartennutzung möglich.
Das Projekt trägt darüber hinaus zur Innenentwicklung bei. In Bezug auf die Wohnraumsituation ist anzuführen, dass der Immobilienmarkt in Emsbüren seit Jahren von einem Nachfrageüberhang geprägt. Bauplätze sowie Einfamilienhäuser sind knapp, gleichzeitig besteht wenig Wohnraum für Alleinlebende bzw. Paare.
Das Angebot des Betreuten Wohnens eingebettet in ein Pflegenetzwerk sowie Raum zur Begegnung soll dazu führen, dass Senioren diesen Raum für sich als lebenswert erachten, gleichwohl ggf. vorab noch kein Pflegebedarf vorherrscht. Entschließen sich diese Personen ihr, in der Regel zu groß gewordenes, Einfamilienhaus aufzugeben, entsteht ein Potenzial zur

Um- bzw. Nachnutzung vorhandener Bausubstanz in der Ortsinnenlage, der eine Flächeneinsparung bedingt.
In die bauliche Gesamtkonzeption sollen zudem Gemeinschaftseinrichtungen, Aufenthaltsbereiche etc. eingebettet werden.
Die geplante Wohnsiedlungsentwicklung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, Teilflächen sind als Verkehrsanlage sowie als Sonderbaufläche (Heimathof) ausgewiesen.
Der Bedarf an den vorgenannten Nutzungen und Wohneinrichtungen kann nicht mehr durch vorhandene Bauflächen oder durch die Nachverdichtung besiedelter Bereiche bedient werden. Es besteht Planungserfordernis. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren in seiner Sitzung am 17.09.2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

3 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Emsbüren der Gemeinde, Flur 7 und 9 und wird im Norden durch die Straße Oevelgünne, im Osten durch die Mehringer Straße, im Westen durch die Ahlder Straße und Lange Straße (die teilweise in den Geltungsbereich einbezogen sind) und im Süden durch die Ludgeristraße bzw. durch die im B-Plan Nr.115 vorgesehenen Abgrenzung der Verkehrsanlage begrenzt.

Der Geltungsbereich ist somit eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar.

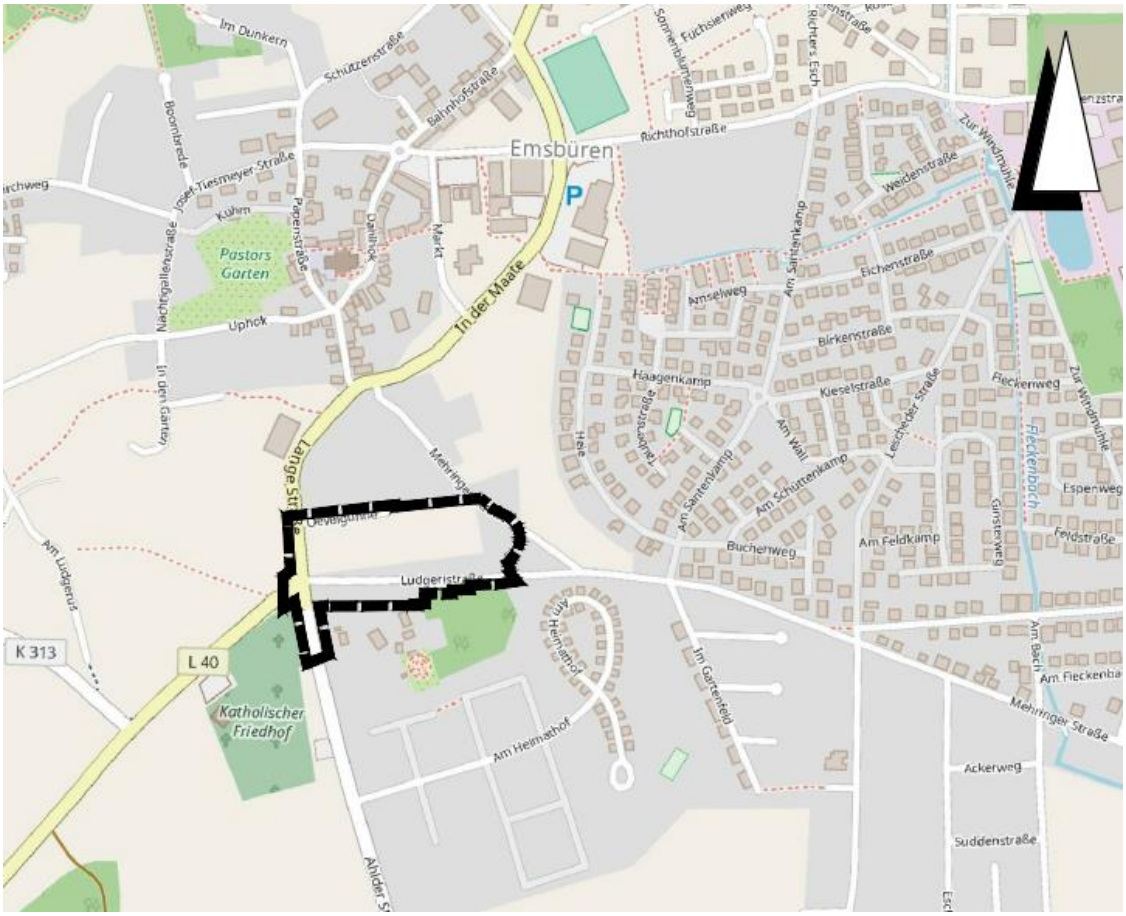


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet
(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

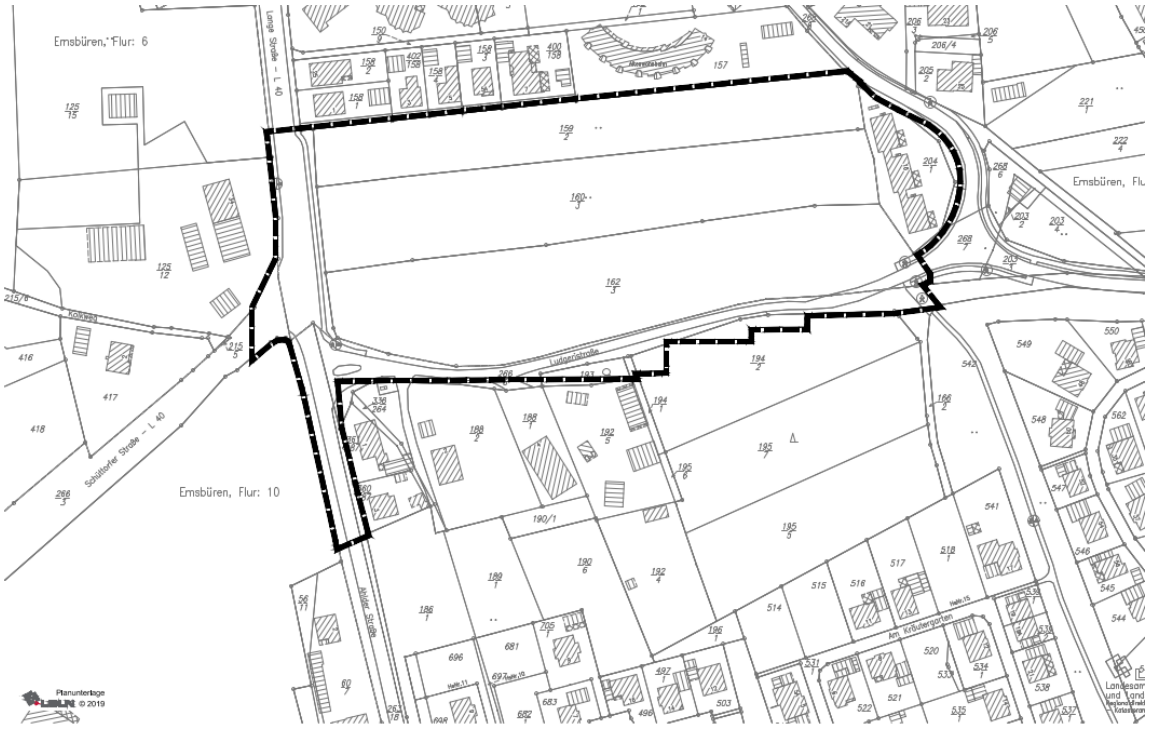


Abbildung 3: ***Geltungsbereich B-Plan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“***
(Quelle: LGLN - eig. Bearbeitung IPW)

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 <u>weniger als 10 000 Quadratmetern</u>, 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 darf 10.000 m² nicht überschreiten (hier: rd. 8.000 m²).
Es werden auch die Voraussetzungen der jüngeren Rechtsprechung zur Anwendung des § 13 b BauGB beachtet (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382); in den Leisätzen dieser Entscheidung ist ausgeführt:

1. Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht.
2. Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

In der Entscheidung wird unter Nr. 37 ausgeführt:
„Der Gesetzgeber hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist. Die Gesetzesbegründung (vgl. BT-Drs. 18/10942 S. 47) gibt auch diesbezüglich keine über den Gesetzeswortlaut hinausgehenden Hinweise über die Regelungsvorstellungen des Gesetzgebers. Der Wortlaut spricht für ein eher restriktives Verständnis des Tatbestandsmerkmals (Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, 551/552); hiernach dürften von § 13b BauGB jedenfalls Gebietsartfestsetzungen umfasst sein, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen (insbes. für Kinder, Jugendliche, Senioren und behinderte Menschen) und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind.“
Insoweit werden mit diesem Bebauungsplan die o.g. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch 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 29.August 2019 eine Information der Bürger über die Planung, Planungsinhalte und Auswirkungen der Planung durchgeführt.

Vorgesehen ist nunmehr das Verfahren zur öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht aus der Bauflächendarstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Es erfolgt daher eine Berichtigung bzw. Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Emsbüren im Zuge dieses Verfahrens in Anwendung des § 13 b i.V.m § 13 a Abs.2 Nr.2 BauGB.

4.2 Raumordnung

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

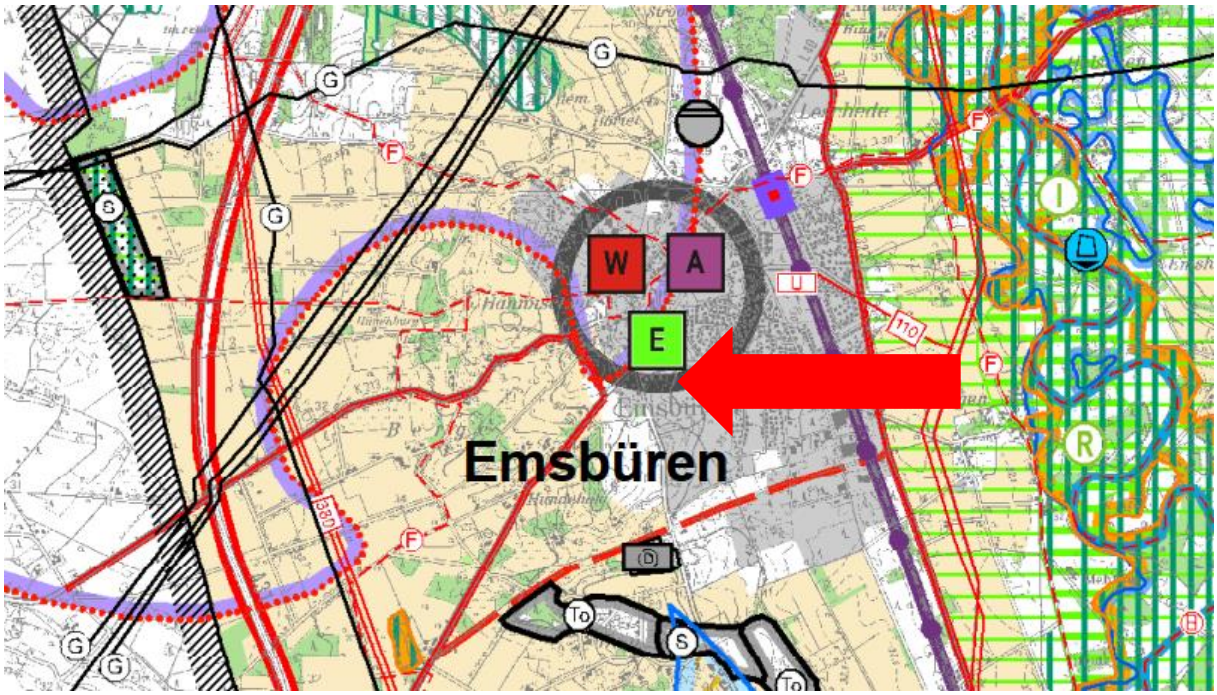


Abbildung 4: Auszug aus RROP Landkreis Emsland
(Quelle: Landkreis Emsland)

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

4.3 Wirksame Flächennutzungsplandarstellung - Berichtigung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren stellt das Plangebiet weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dar, Teilflächen sind als Verkehrsanlage sowie als Sonderbaufläche (Heimathof) ausgewiesen.
Insoweit liegt eine Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan hier nicht vor.

In einem Verfahren gem. § 13 b BauGB gilt aber i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB:
(2) Im beschleunigten Verfahren
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

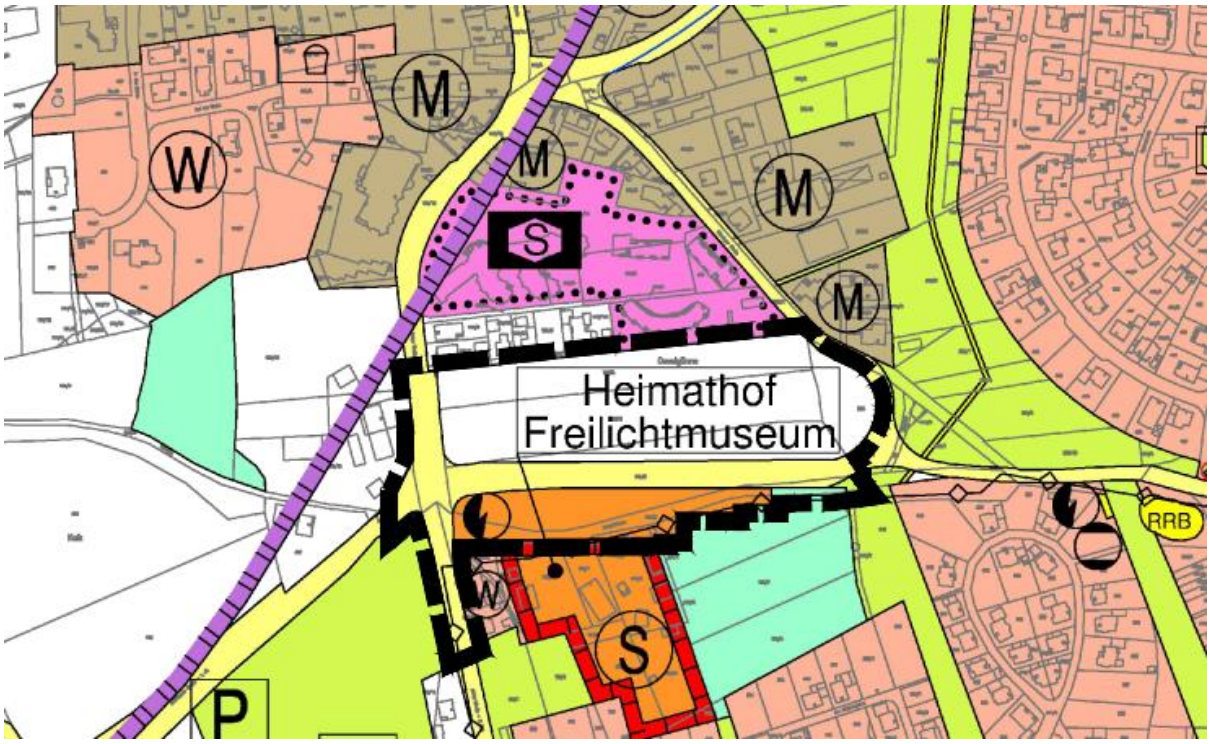


Abbildung 5: Auszug und Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes
(Quelle: FNP Gemeinde Emsbüren - eigene Bearbeitung IPW)

Die Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind gegeben, das Baugebiet schließt eine Lücke zwischen vorhandene Siedlungsbereichen und grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung wie folgt angepasst:

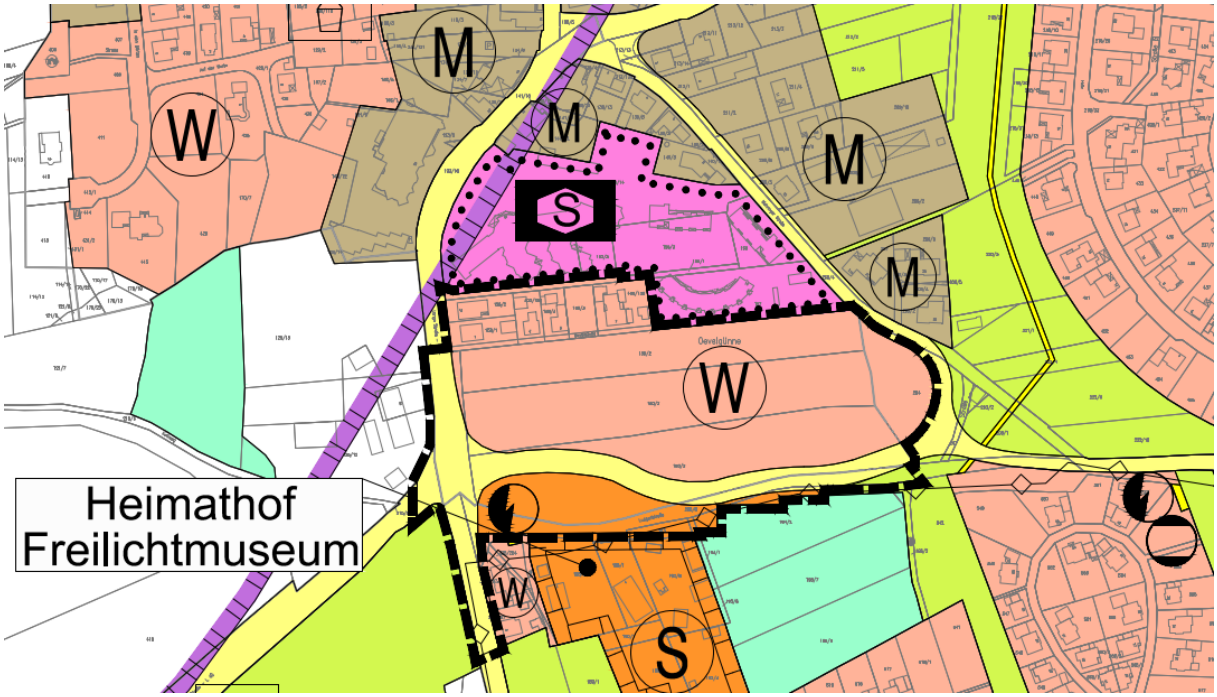


Abbildung 6: Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes
(Quelle: FNP Gemeinde Emsbüren - eigene Bearbeitung IPW)

4.4 Angrenzende / rechtswirksame Bebauungspläne

Abbildung 7: Auszug östlich angrenzender B-Plan Nr. 112 „Mehringer Straße Ost“
(Quelle: LGLN, Gemeinde Emsbüren - eig. Bearbeitung IPW)

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 115 an, der insbesondere die bisher geplante neue Linienführung der Ludgeristraße einschl. Verknüpfung mit dem Knotenpunkt Lange Straße/Ahlder Straße inkl. Ausbau zu einem Kreisverkehrsplatz planungsrechtlich sichert.

Desweiteren sind die Flächen des Heimathofes erfasst.

Dieser Bebauungsplan wird teilweise überplant, da eine neue Linienführung des Ludgeristraße erforderlich wird und auch Änderungen am Kreisverkehr notwendig werden.

Abbildung 8: Auszug südlich angrenzender B-Plan Nr. 115 „Ludgeristraße/Heimathof“

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

Die Überschneidung des Bebauungsplanes Nr. 115 durch den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 142 umfasst folgende Flächen:

Abbildung 9: Überschneidungsbereich zu B-Plan Nr. 115

(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.

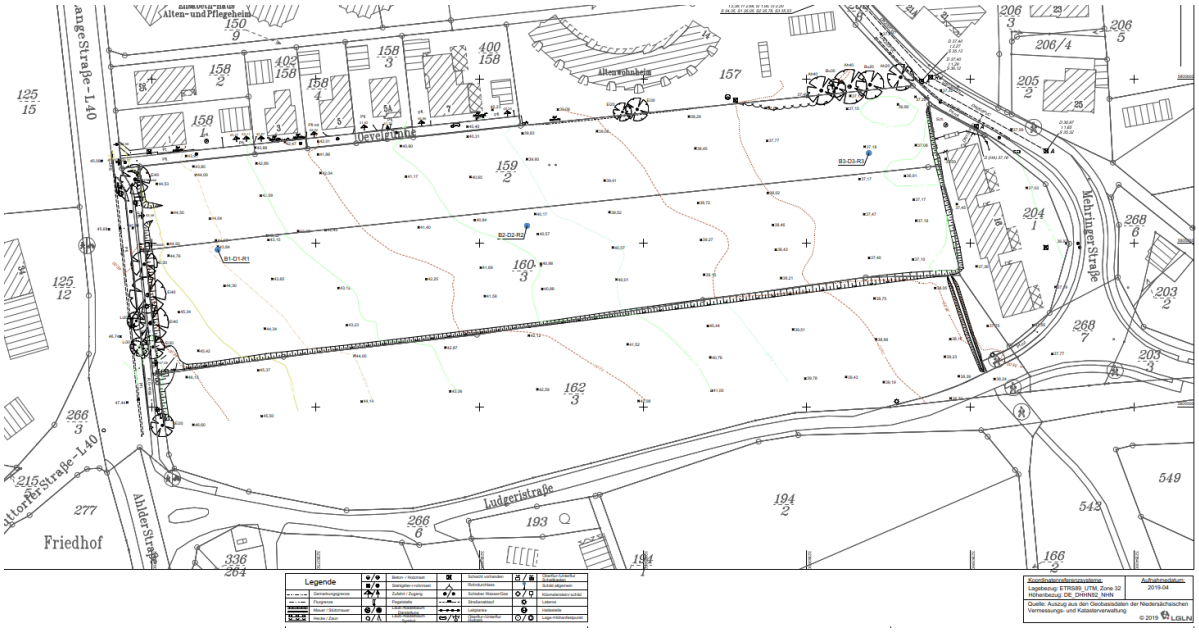


Abbildung 10: Örtliche Vermessung – IPW, Kartengrundlage LGLN
(Quelle: LGLN, eig. Bearbeitung IPW)

4.6 Bodenuntersuchung

Der Untersuchungsraum stellt sich als landwirtschaftlich genutztes Areal (Wiese) mit deutlich hängiger Geländeoberfläche dar (Gefälle von West nach Ost von über 8 m). aus den Schichtenprofilen zu ersehen.
Da lediglich B3 einen Grundwasserspiegel von 2,00 m unter Geländeoberkante, B1 und B2 hingegen keinen Grundwasserspiegel aufweisen (jahreszeitlich betrachteten Pegelstand; Amplitudenschwankung bis zu +- 0,5 m), ist noch ausreichend vertikaler Versickerungsraum vorhanden (siehe nachfolgende Abbildung).

Mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten zwischen kf = 3 * 10-5 m/s und kf = 6 * 10-5 m/s sind Grenzwerte der zulässigen Versickerungsfähigkeit erreicht. Somit ist eine Versickerung unter Beobachtung anderer wasser- und umwelttechnischer Belange und Vorschriften noch zu empfehlen.

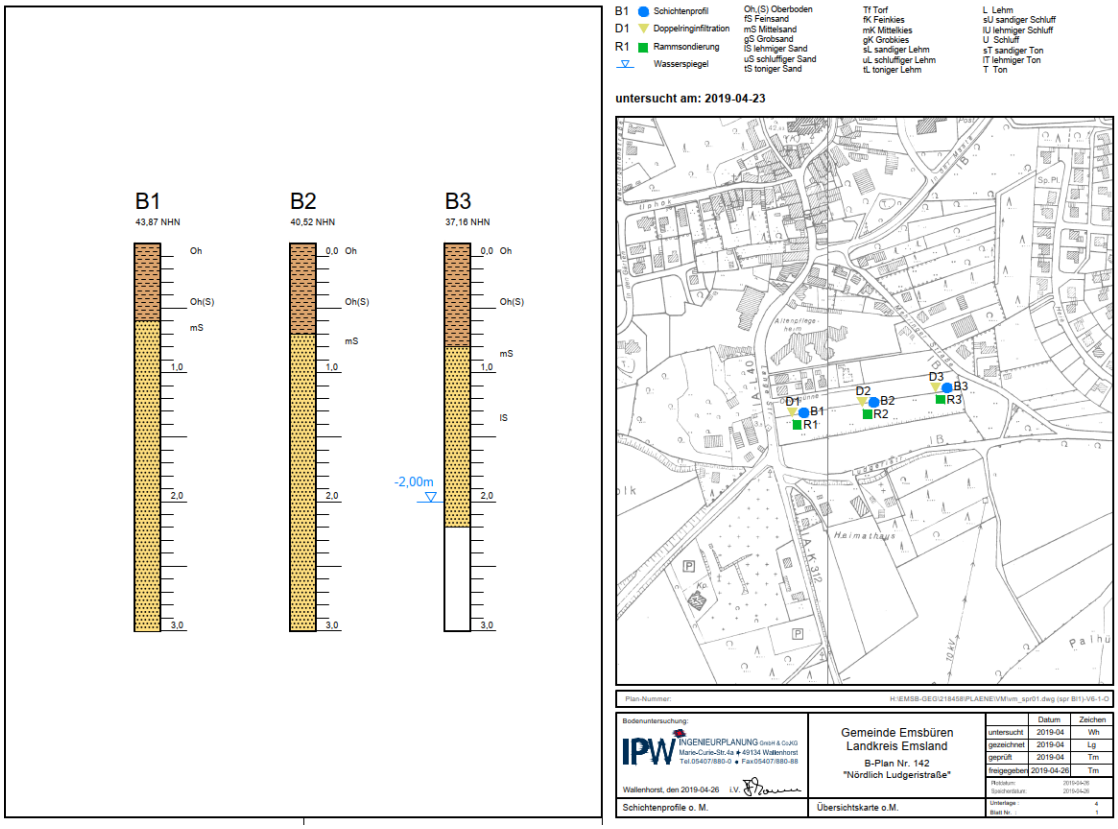


Abbildung 11: Bodenuntersuchung / Bodenschichtprofile
(Quelle: LGLN, eig. Bearbeitung IPW)

4.7 Biotopstruktur - Nutzungsverhältnisse

Das Plangebiet wird außerhalb der Straßenverkehrsflächen weitgehend als Grünland genutzt, im Osten befindet sich ein Wohnheim.

Südlich der Straßenparzelle der Ludgeristraße grenzt Baumbestand an, der erhalten werden soll. Dieses gilt auch für den Baumbestand im Westen an der Ahlder Straße

Abbildung 12: Photos Plangebiet 2019
(Quelle: eig. Bearbeitung IPW)

5 Bebauungsplan

5.1 Zielsetzungen und städtebauliches Konzept

Zur Einleitung des Planverfahrens und mit Blick auf die unter Punkt 1 dieser Begründung formulierten Entwicklungsvorstellungen liegt ein erstes städtebauliches Konzept vor, welches aber noch nicht abschließend ausgearbeitet ist und insoweit noch keine abschließende Festlegung der Entwicklung darstellt.
Insbesondere zur verkehrlichen Erschließung sind im Bebauungsplan Modifizierungen erforderlich geworden, die folgendes beinhalten:

- Eine verkehrliche Erschließung des westlichen Wohnsiedlungsbereichs über die Oevelgünne kommt nicht in Betracht, diese Straße ist zu schmal, vor allem liegt die Einmündung an die Lange Straße unmittelbar im Nahbereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes, so dass hier kein zusätzlicher Verkehr angeschlossen werden soll.
- Es soll eine mittige Anbindung an die neue Linienführung der Ludgeristraße erfolgen, die auch die Option ermöglicht, die Parkplatzanlage für den Kindergarten und die Seniorenwohnanlage nicht von Osten über die Mehringer Straße, sondern von Süden über die Ludgeristraße anzubinden.

- Die Linienführung der neuen Ludgeristraße ist so zu ändern, dass gute Sichtverhältnisse für den aus dem Baugebiet einmündenden Verkehr ermöglicht werden, zudem sind Anforderungen nach den Richtlinien für den Straßenbau in der Verknüpfung der Ludgeristraße zur L 40 sowie der Ausbildung des Kreisverkehrsplatzes zu beachten.

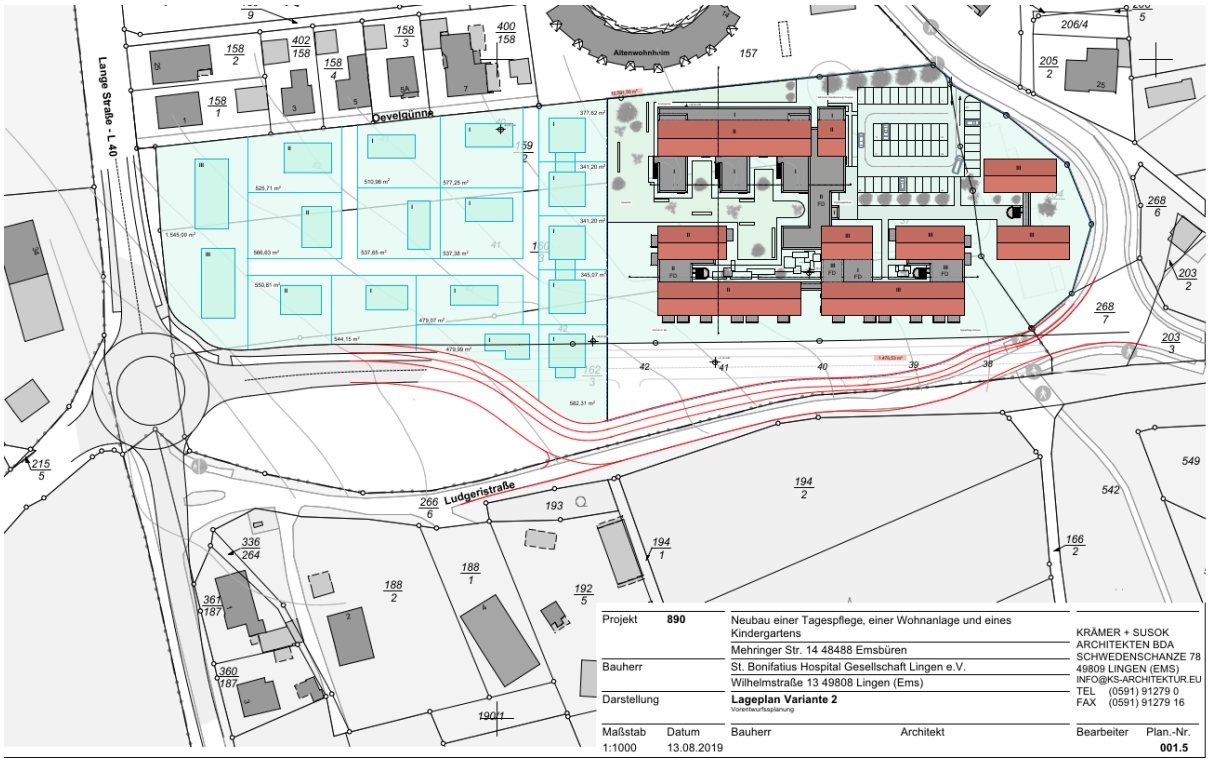


Abbildung 13: Erstes Bebauungs- und Erschließungskonzept
(Quelle Krämer + Susok Architekten)

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.2.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandenen und benachbarten Wohnsiedlungsbereiche und deren Siedlungsstruktur sowie die hier verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Erweiterungsfläche umfasst eine Bruttobaulandfläche von insgesamt rd. 3,36 ha, wovon allerdings 1,3 ha auf die Verkehrsanlagen entfallen.
Der Standort ist mit Blick auf die benachbarten Einrichtungen im Norden für eine maßvolle bauliche Verdichtung geeignet, so dass hier überwiegend eine II- und bis zu III-geschossige Bauweise vorgesehen ist. Damit soll auch ausreichend Nutz- und Wohnfläche für die angedachten Einrichtungen geschaffen werden. Für den Wohnsiedlungsbereich im Westen ist eine Staffelung der Geschossigkeit geplant.

Unter Beachtung der o.g. Rechtsprechung und der hier verfolgten Zielsetzungen ist eine fast ausschließliche Ausrichtung auf Wohnnutzung vorgesehen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Bestimmungen des § 13b BauGB aufgestellt wird und das Schaffen von Wohnraum im Vordergrund steht, werden wohngebietsverträgliche Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Wohngebietes dienen, ausgeschlossen, um ein Maximum an Wohnraum zu schaffen. Zudem werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, sie sind hier unzulässig.

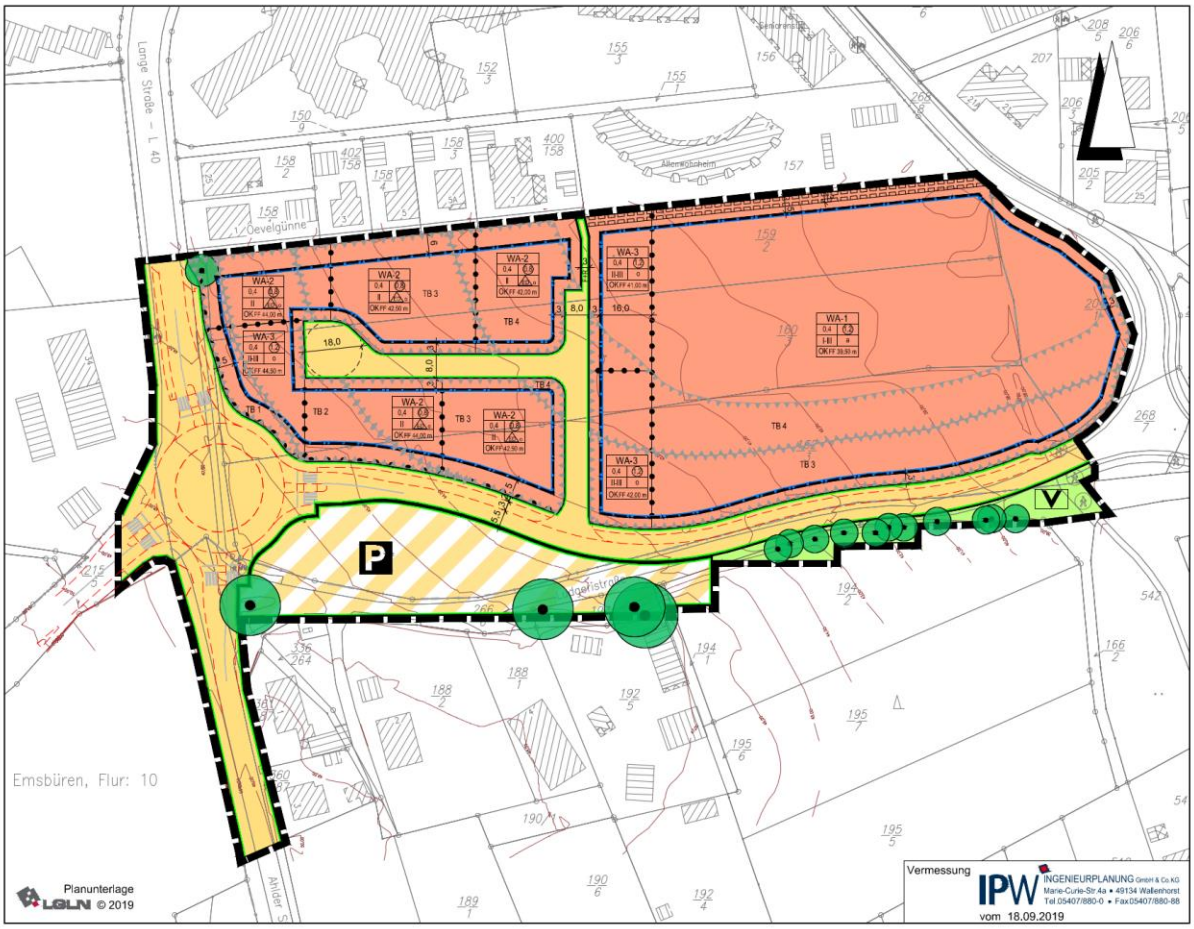


Abbildung 14: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes
(Quelle: LGLN, eig. Bearbeitung IPW)

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes enthält somit

- 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.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Vorbemerkung:
Es erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in WA-1-Bereiche, WA-2- Bereiche und einen WA-3-Bereich. Diese Gliederung ist mit Blick auf die gewollten differenzierten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten einschl. zulässiger max. Gebäudehöhen erforderlich.

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 uneingeschränkt zugelassen.
Damit soll ausreichend Raum für die erforderlichen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO belassen werden.

Zahl der Vollgeschosse / zulässige Geschossfläche / GFZ (Geschossflächenzahl)
Im Plangebiet sind Wohngebäude und sonstigen Gebäude, die der Versorgung mit Wohnraum und dem Wohngebiet zugeordneter Nutzungen dienen, mit bis zu drei 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 ist. 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 bis zu 1,2, entsprechend der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.
Hierbei wird das Plangebiete in Bereiche unterschiedlicher Verdichtung gegliedert, damit sollen differenzierte Bebauungsformen ermöglicht werden.

Höhengliederung der Gebäude / max. zul. Gebäudehöhen
§ 2 der textlichen Festsetzungen enthält Regelungen zur Höhengliederung der Wohngebäude innerhalb der WA-Gebiete (WA1-Gebiet, WA2-Gebiet und WA3-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.

Hier sind aufgrund des sehr hängigen Geländes differenzierte Festsetzungen erforderlich.

Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF) darf die in der Planzeichnung festgeschriebenen Höhe über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten. Von den vorgenannten Höhenfestsetzungen sind im Sinne des § 31 BauGB Abweichungen als Ausnahme von max. 0,60 m zulässig, soweit aufgrund der Topographie ansonsten eine Bebauung erschwert würde bzw. die o.g. Höhenfestsetzungen nicht umgesetzt werden könnten.

Traufenhöhe – (nur WA-2-Gebiete)

Bezugspunkt für die Traufenhöhe der Gebäude ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.
Die Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 4,50 m nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile des Gebäudes (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Frontspieße (Zwerchhäuser), Erker, Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

Firsthöhe der Gebäude (WA-2- und WA-3-Bereiche)

Bezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude ist die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.
Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (i. d. R. Firstoberkante) darf:

- bei bis zu II-geschossiger Bauweise 9,50 m
- bei festgesetzter II- bis zu III-geschossiger Bauweise 12,50 m

nicht überschreiten.
Ausnahmen für einzelne funktionsgebundene Anlagen (z.B. Lüftungs- oder Klimaanlage, Antennen o.ä.) können zugelassen werden, wenn diese durch technische Erfordernisse begründbar sind und wenn ihr Flächenanteil nicht mehr als 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche ausmacht.

Mit der Festsetzung von Bereichen unterschiedlicher Höhe werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnformen und Wohngebäude im Plangebiet geschaffen, ohne den Siedlungsmaßstab zu verletzen. Diese Festsetzungen korrespondieren mit den Regelungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes gilt im westlichen Teilbereich die offene Bauweise. Hier sind sowohl Einzelwohnhäuser als auch Doppelwohnhäuser zugelassen.
Im östlichen Plangebiet (WA-1-Bereich) ist neben den Altenwohneinrichtungen auch die Errichtung eines Kindergartens geplant.
Hierzu sind Gebäude mit Seitenlängen von über 50 m erforderlich, daher ist hier die abweichende Bauweise festgesetzt.
Bei der Bebauung der Grundstücke ist die Grenzabstandsregelung der NBauO anzuwenden.
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Fuß- und Radwegen ist ein Mindestabstand von mindestens 1,0 m gegenüber der jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Zulässige Zahl der Wohnungen bei bis zu II-geschossiger Bauweise
In den Bereichen mit festgesetzter bis zu II-geschossiger Bauweise (WA-2-Gebiete) sind max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Hier soll sich die Bebauung an der vorhandenen Bauweise orientieren. 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 in diesem Teilbereich des Plangebietes in einem verträglichen Rahmen gehalten werden - die geplanten Erschließungseinrichtungen stellen darauf ab.

Sonstige Nutzungsregelungen
Mit Blick auf die Anforderungen der Oberflächenentwässerung, der Grünordnung und der Belange des Immissionsschutzes werden Festsetzungen getroffen, die diesen Belangen entsprechen, siehe die entsprechenden Ausführungen in den anliegenden Fachbeiträgen sowie in den nachfolgenden Kapiteln dieser Begründung.

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

Aufgrund der Nachbarschaft zum Heimathof aber auch zur Einbindung der Neubebauung in die umgebenden Nachbarschaftsbebauung sowie in das Ortsbild sind Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erforderlich und vorgesehen, die sich auch an den Regelungen in den weiter südlich gelegenen Bebauungsplangebieten orientieren und dazu beitragen sollen, dass die Neubebauung sich in den Siedlungskontext bzw. in das vorhandene Ortsbild kontinuierlich einfügt:

- *WA-1-Gebiet:*

Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegeneinander höhenversetzte Pultdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 20° (Mindestdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung).
Ausgenommen von den o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten. Zudem sind im Bereich WA-1 östlich der Zufahrt von der Ludgeristraße Flachdächer auf max. 40% der Gebäudegrundfläche zulässig.

- *WA-2- und WA-3-Gebiet:*

Zugelassen ist das Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Die zulässige Dachneigung der Gebäude beträgt zwischen 30° (Mindestdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung).
Ausgenommen von den o.a. Regelung sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Erker, Frontspieße, Balkonüberdachungen und Wintergärten.

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

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

eingehalten wird.

Material und Farbgebung der Bedachung

- *WA-1-Gebiet*

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.

- *WA-2- und WA-3-Gebiet*

Die Gebäude sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen mit der Farbgebung rot bis rotbraun und braun 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.

Material und Farbgebung Fassaden im WA-2- und WA-3-Gebiet
Die Gebäude sind in Ziegelmauerwerk/Klinker in den Farbtönen rot und rotbraun zu errichten. 1/3 der Fläche der Fassade darf abweichende Materialen aufweisen. Nebengebäude und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet
Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Vorgartenflächen (siehe Definition oben unter Punkt 2) eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Grenzt ein Grundstück an mehrere (das Baugrundstück erschließende) öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedungen in den übrigen Bereichen innerhalb eines 1-m-Abstandes zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung der Einfriedung ist die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.
Innerhalb eines 5-m-Abstandes von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune mit blickdichten Füllungen aus Kunststoffstreifen o. ä. nicht zulässig. Massivbauteile für die Ausbildung von Pfeilern sind zulässig. Der Mindestabstand der Pfeiler darf 2,0 m nicht unterschreiten.

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. Auch die Regelungen zu den Vorgärten und Einfriedungen genügen diesen Vorgaben eines Einfügens in das örtliche Gestaltungsbild.
Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

6 Belange der Umwelt - Grünordnung

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.

Der Fachbeitrag gelangt zur folgenden Gesamteinschätzung:
Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich durch die zusätzliche Bodenversiegelung kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:
Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

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

Hinweise zur Baufeldräumung und Baumfällarbeiten:

■ Baufeldräumung (Brutvögel):
Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutz-rechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also in Anlehnung an § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder der Umbau- oder Abriss von Gebäudebestand 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.

■ Gebäudeabriss, Baumfällarbeiten (Fledermäuse):
Abbruch- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand (nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung bei dem Gebäude im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen) sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. November und dem 01. April durchzuführen. Weiterhin ist der Gebäudebestand unmittelbar vor Umbau oder Abbruch intensiv durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse hin zu überprüfen.
Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.
Mögliche Baumfällungen älterer Bäume (>30 cm Durchmesser) sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten von Gehölzen >30 cm Brusthöhendurchmesser sind diese durch eine fledermausfach-kundige Person (ggf. mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereignung/-funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

Abwägend 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.

Diese Abwägung erfolgt auch deshalb, weil zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Einbindung in den Landschaftsraum Festsetzungen zur Grünordnung vorgesehen sind (siehe § 8 der textlichen Festsetzungen):

§ 8 Festsetzungen zur Grünordnung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*
a) öffentliche Grünflächen „Verkehrsgrün“
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind gem. den Anforderungen des Umweltberichtes mit „Standortgerechten Bäumen und Sträucher“ zu bepflanzen:
Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):

Baumarten:

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

Straucharten:

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

b) Bepflanzung auf Parkplatz- und Stellplatzanlagen
Innerhalb von Parkplatz- und Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Einstellplätzen ist je 5 Einstellplätze ein Baum aus der o.g. Pflanzliste innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

c) Heckenbepflanzung nördlich der Ludgeristraße
An der Südseite der unmittelbar zur neuen Ludgeristraße gelegenen Baugrundstücke des WA-2-Gebietes ist eine mind. 1,20 m hohe, max. 2,0 m hohe Hecke in einer Tiefe von mind. 2,0 m anzulegen (Hainbuchenhecke oder Arten entsprechend Pflanzliste oben). Sonstige Einfriedungen unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie sind in diesem Abschnitt unzulässig. Diese Hecke ist durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Ausfällen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Zudem wird der Großteil des im Plangebiet vorhandenen größeren Baumbestandes als zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt.
Letztlich werden im Rahmen der Wasserwirtschaft durch die vorgeschriebene Versickerung des Oberflächenwassers weitere Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes und der Umwelt vorgesehen, so dass im Ergebnis der Gesamtabwägung den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen worden ist.

7 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden.

Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Es handelt sich hier um eine Baugebietsausweisung, de weitgehend innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde liegt und insoweit wesentliche Anforderungen der Ziele des BauGB zum Klimaschutz erfüllt:
§ 1 Abs 5 BauGB: *„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*
§ 1a Abs.2 BauGB: „*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Hier wird eine Innenentwicklung vorgesehen, wobei Teile des Plangebietes bereits bisher über Bebauungspläne überplant waren.

Es sind umfangreiche Regelungen zur Grünordnung vorgesehen, die Flächeninanspruchnahme von Flächen für Landwirtschaft wird auf das erforderliche Maß begrenzt, Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.
Zudem werden folgende Empfehlungen ausgesprochen – siehe Textliche Hinweise:

5. Nutzung des Niederschlags- und Brauchwassers
Es wird die Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) empfohlen.
6. Befestigung privater Einstellplätze und Wege
Für private Stellplätze und ihre Zufahrten wird die Befestigung mit versickerungsfähigem Material (Rasengittersteine, Schotterrasen, vergleichbare Materialien) oder einer wassergebundenen Decke empfohlen.
7. Begrünung Dachflächen
Es wird empfohlen, die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen zu begrünen.

Im Ergebnis werden somit aus Sicht der Gemeinde die Anforderungen des BauGB zum Klimawandel und zum Schutz des Klimas angemessen berücksichtigt.

8 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 berührten dürfen

8.1 Telekommunikationsanlagen und -einrichtungen

Im Nahbereich des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, auf die 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 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.

8.2 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.

8.3 Oberflächenentwässerung - Schmutzwasserableitung

Nach dem Stand der Planung wird eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet möglich sein.

Mit der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird die Gesamtkonzeption für die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ in Bezug auf die Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung aufgezeigt.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird oberflächig einem Mulden-Rigolen-System zugeführt und in den Untergrund versickert. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort über Mulden versickert.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über Schmutzwasserkanäle gesammelt und in einen vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Mehringer Straße abgeleitet.

8.4 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 Wendeplatz 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.

8.5 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 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).

9 Belange des Immissionsschutzes

Der Anlage dieser Begründung liegt eine Schalltechnische Beurteilung an, in der die das Plangebiet umgebenden Lange Straße (L40) im Westen, Ludgeristraße im Süden und Mehringer Straße im Osten auf ausgehende Lärmemissionen untersucht werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ aus schalltechnischer Sicht unter der Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen möglich ist.
Straßenverkehrslärm im Plangebiet
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 II berechnet. Die Lage der Außenwohnbereiche (Terrasse, Freisitze, usw.) wird festgesetzt.

Mehrverkehr Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen
Auf den umliegenden Straßen (Ludgeristraße, Ahlder Straße, Schüttorfer Straße, Lange Straße) ist nicht von einer relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms auszugehen. Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms sind nicht erforderlich.

Durch entsprechende Festsetzungen im noch aufzustellenden Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.

Bebauungsplan
Für den Bebauungsplan ergeben sich folgende schalltechnische Rahmenbedingungen, Hinweise und Festsetzungen:

Hinweis
Das Plangebiet wird von der Langen Straße (L 40) im Westen, der Ludgeristraße im Süden und der Mehringer Straße im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Folgende Festsetzung zum Immissionsschutz ist in der Planzeichnung berücksichtigt:

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. 68 / 58 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	3	4
Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB)	EG u. OG	V	IV	III	II

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.

Außenwohnbereiche
In den Teilbereichen 1 bis 2 sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche zu errichten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (Ludgeri-straße bzw. Lange Straße, Mindestschalldämm-Maß Rw = 25 dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m²).

Hinweise:
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Emsbüren zur Einsicht bereitgehalten.
Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

Innerhalb der Bauleitplanung ist Inhalt und Ergebnis dieser schalltechnischen Beurteilung aufzuführen.

10 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.

11 Sonstige Belange

11.1 Bodenfunde

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

11.2 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.

11.3 Bodenschutz

Für den Bodenschutz und zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen sind die folgenden Maßnahmen geeignet:
Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben 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.

11.4 Baugrund

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.“

12 Städtebauliche Werte – Flächenansätze

Nettowohnbauland WA (Allgemeines Wohngebiet)	20.845 m²
öffentliche Erschließungsfläche (im WA-Bereich)	1.460 m²
Verkehrsanlage Ludgeristraße inkl. KVP	6.840 m²
Parkplatzanlage Heimathof	3.600 m²
öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	820 m²
Geltungsbereich insgesamt:	**33.565 m²**

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ wurde einschließlich der Begründung sowie der im Anlagenverzeichnis aufgeführten Fachplanungen im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

Ausgearbeitet:
Wallenhorst, den 2019-12-18

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……....
ppa, M. Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ 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