BEGRÜNDUNG

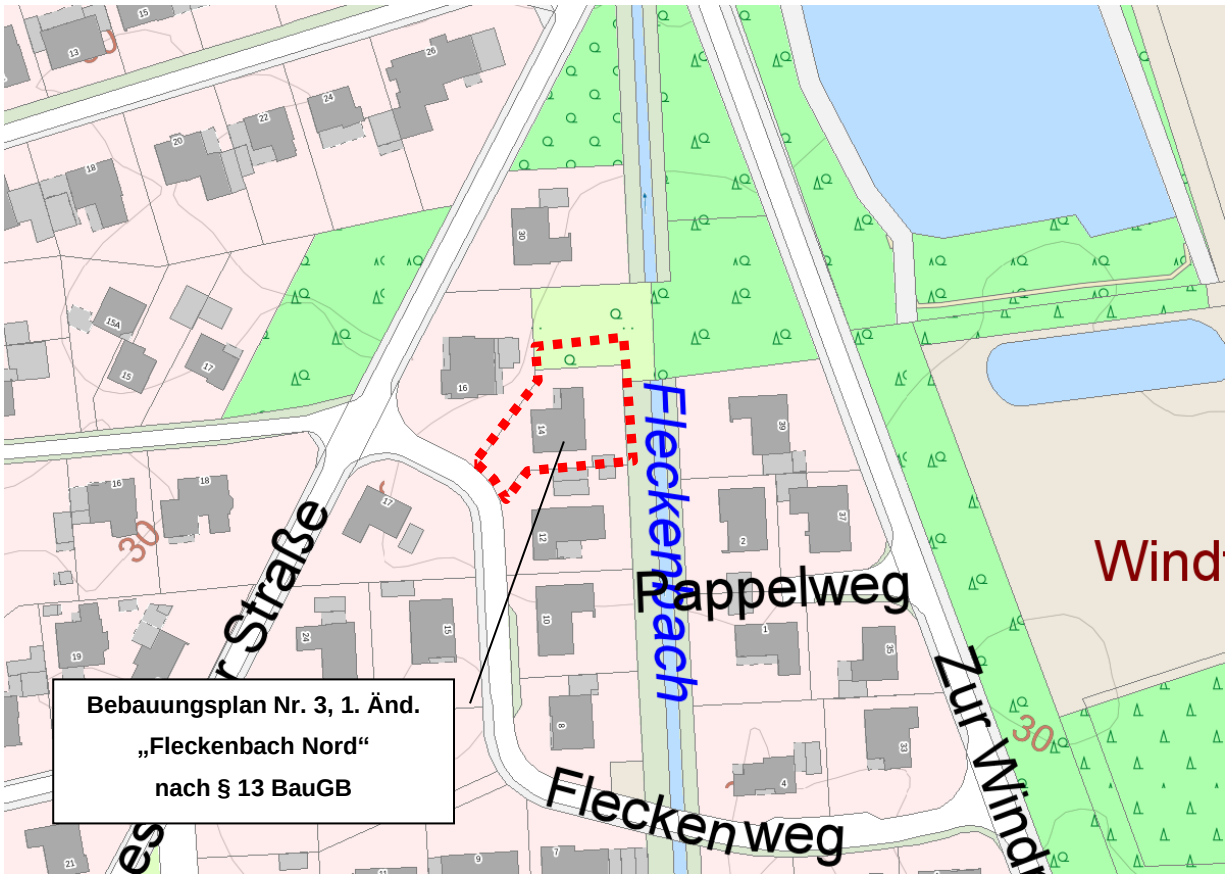
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 1. ÄNDERUNG
„FLECKENBACH NORD“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

GEMEINDE EMSBÜREN
Landkreis Emsland



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINES ... 3
1.1. Planungsunterlage ... 3
2. LAGE UND GRÖßE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND ... 3
2.1. Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan ... 4
2.2. Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes ... 5
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN ... 5
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm ... 5
3.2. Flächennutzungsplan ... 5
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ... 6
4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes ... 6
4.2. Planerfordernis / Planinhalt ... 6
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE ... 7
5.1. Belange des Naturschutzes ... 7
5.2. Belange der Ver- und Entsorgung ... 8
5.2.1. Versorgungsleitungen ... 8
5.2.2. Oberflächenentwässerung ... 10
5.2.3. Abfallentsorgung ... 10
5.2.4. Löschwasserversorgung, Brandschutz ... 10
5.3. Belange der Infrastruktur ... 10
5.4. Belange der Landwirtschaft ... 10
5.5. Belange des Verkehrs ... 10
5.6. Belange des Denkmalschutzes ... 10
5.7. Belange des Klimaschutzes ... 11
5.8. Baugrund ... 12
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „FLECKENBACH NORD“ ... 12
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ... 12
6.2. Überbaubare Grundstücksfläche ... 13
6.3. Unterirdische Leitungen ... 13
6.4. Textliche Festsetzungen (TF) ... 13
7. HINWEISE ... 13
8. VERFAHREN ... 14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Übersicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 „Fleckenbach Nord“ (unmaßstäblicher Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan, Geltungsbereich in rot ergänzt) ... 4
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren (unmaßstäblich) ... 6

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Emsbüren wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Fleckenbach Nord“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 803 m². Es wird eine öffentliche Grünfläche in Größe von 64 m² und ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO mit einer Größe von 739 m² festgesetzt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,4 ergibt sich inkl. der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Höhe von 50 % eine maximal zulässige Grundfläche von 443,4 m².

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit 443,4 m² deutlich weniger als 20.000 m². Kumulierende Projekte sind im Bereich des Fleckenbaches nicht gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.1. Planungsunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Emsbüren, Gemarkung Emsbüren, Flur 9. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-63/2021 geführt.

2. LAGE UND GRÖßE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Fleckenbach Nord“ liegt östlich des Ortskernes von Emsbüren zwischen der Gemeindestraße „Lescheder Straße“ und der Straße „Zur Windmühle“ am „Fleckenweg“. Östlich des Geltungsbereiches verläuft und Fußweg, der parallel vom Fleckenbach (teilweise verrohrt) begleitet wird. Diese Änderung gilt für die Flurstücke 32/7 und 32/5 (tlw.) der Flur 9 in der Gemarkung Emsbüren. Die Größe des Geltungsbereiches lässt sich mit ca. 803 m² benennen. Der Änderungsbereich befindet sich in der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Fleckenbach Nord“ (Ursprungsbebauungsplan). Durch diese Änderung wird im Kern die Baugrenze im Zusammenhang mit der angestrebten Bebauung angepasst (Vergrößerung des Überbaubaren Bereiches). Die Lage des entsprechenden Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen. Danach wird der Änderungsbereich von Wohnsiedlungsbereichen umgeben. Östlich liegt ein Fußweg und der parallel verlaufende Fleckenbach (teilweise verrohrt). Nördlich grenzt ein Gehölzbestand mit Laubgehölzen an den Geltungsbereich dieser Änderung.

Die öffentliche Grünfläche und das Reine Wohngebiet (WR) behalten ihre ursprünglichen Flächengrößen. Es wird lediglich der überbaubare Bereich durch die Anpassung der Baugrenze vergrößert. Somit ergibt sich auch rechnerisch kein Eingriff durch diese Änderung.

2.1. Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan

Der Abbildung 1 kann entnommen werden, dass im Änderungsbereich im Ursprungsbebauungsplan nachfolgende Festsetzungen definiert wurden:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,5
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = I
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Schutzstreifen von 7,5 m beidseitig einer Stromleitung
- nördlich angrenzende eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (und ohne festgesetzte Bäume im direkt angrenzenden Bereich)
- östlich angrenzend eine Straßenverkehrsfläche (Fußweg)
- südwestlich angrenzend eine Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße „Fleckenweg“)

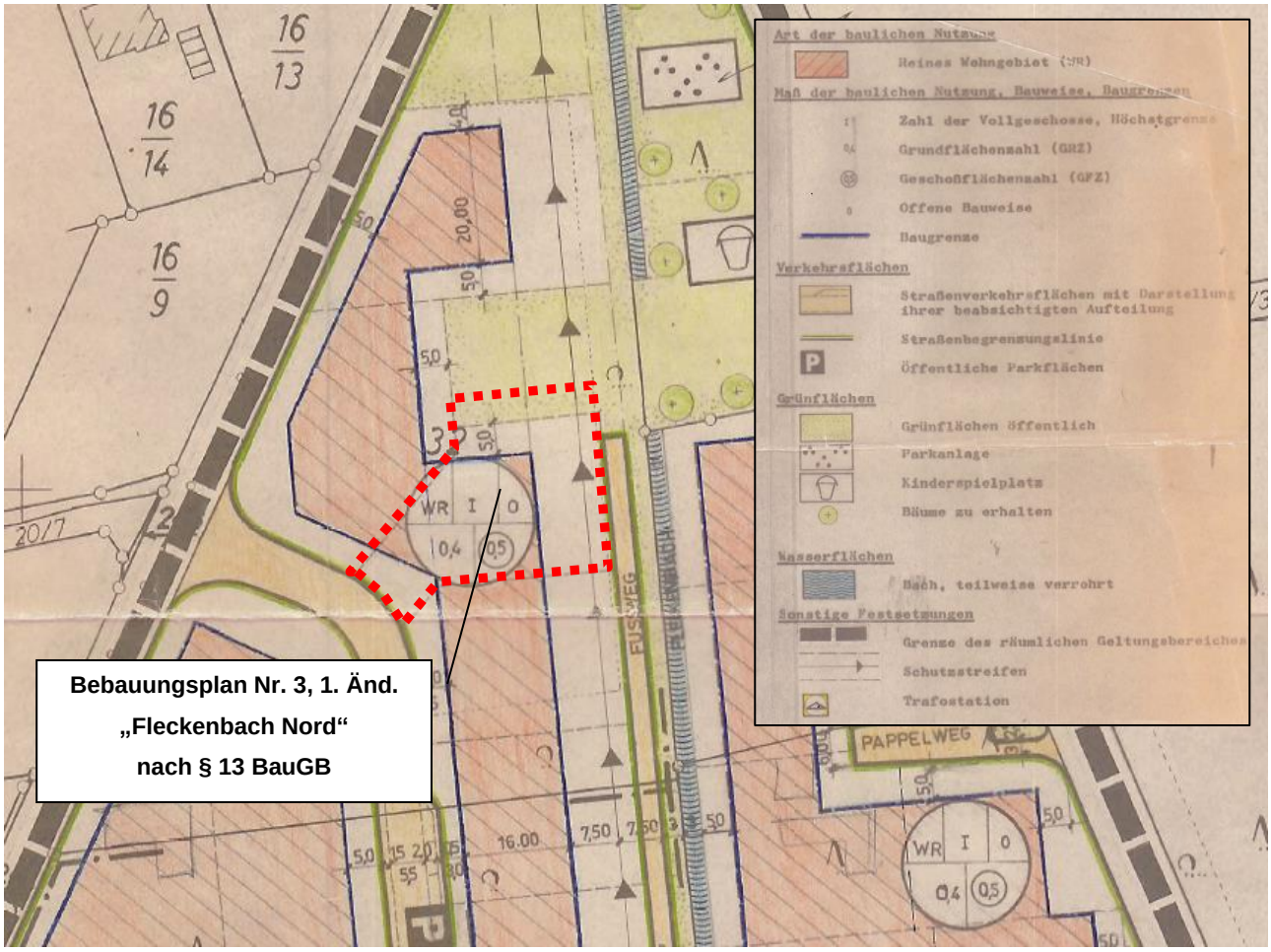


Abbildung 1: Übersicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 „Fleckenbach Nord“ (unmaßstäblicher Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan, Geltungsbereich in rot ergänzt)

2.2. Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes

Ermächtigungsgrundlage
§§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 04.03.1955 (Nds. GVBL. S. 383 in Verbindung mit §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BbauG) vom 23.06.1960 (BGBL. I S. 341 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.06.1962 (BGBL. I S. 429) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBL. I S. 1237).

§ 1 Die nach § 3 (3 + 4) der BauNVO im reinen Wohngebiet (WR) vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Gebäude mit einer Wohnung zulässig.

§ 3 Garagen sind innerhalb des überbaubaren Bereiches auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Unabhängig von den Baugrenzen muss der Abstand der Garagen von den Verkehrsflächen mind. 6,0 m betragen.

§ 4 Für jeden Fall der Nichtbefolgung des Bebauungsplanes und Satzung wird ein Zwangsgeld bis zu 500,00 DM angedroht und die Ersatzvornahme auf Kosten säumiger Pflichtiger vorgesehen. Für die Anwendung dieser Zwangsmittel gelten die §§ 35 – 37 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 21.03.1951 (Nds. GVBL. S. 79). Eine Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten nach § 156 BBauG bleibt hiervon unberührt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits anteilig als überbaute / überplante Fläche (Siedlungsbereich) dargestellt.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Emsbüren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Laut Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

3.2. Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren wird der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nördlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans.

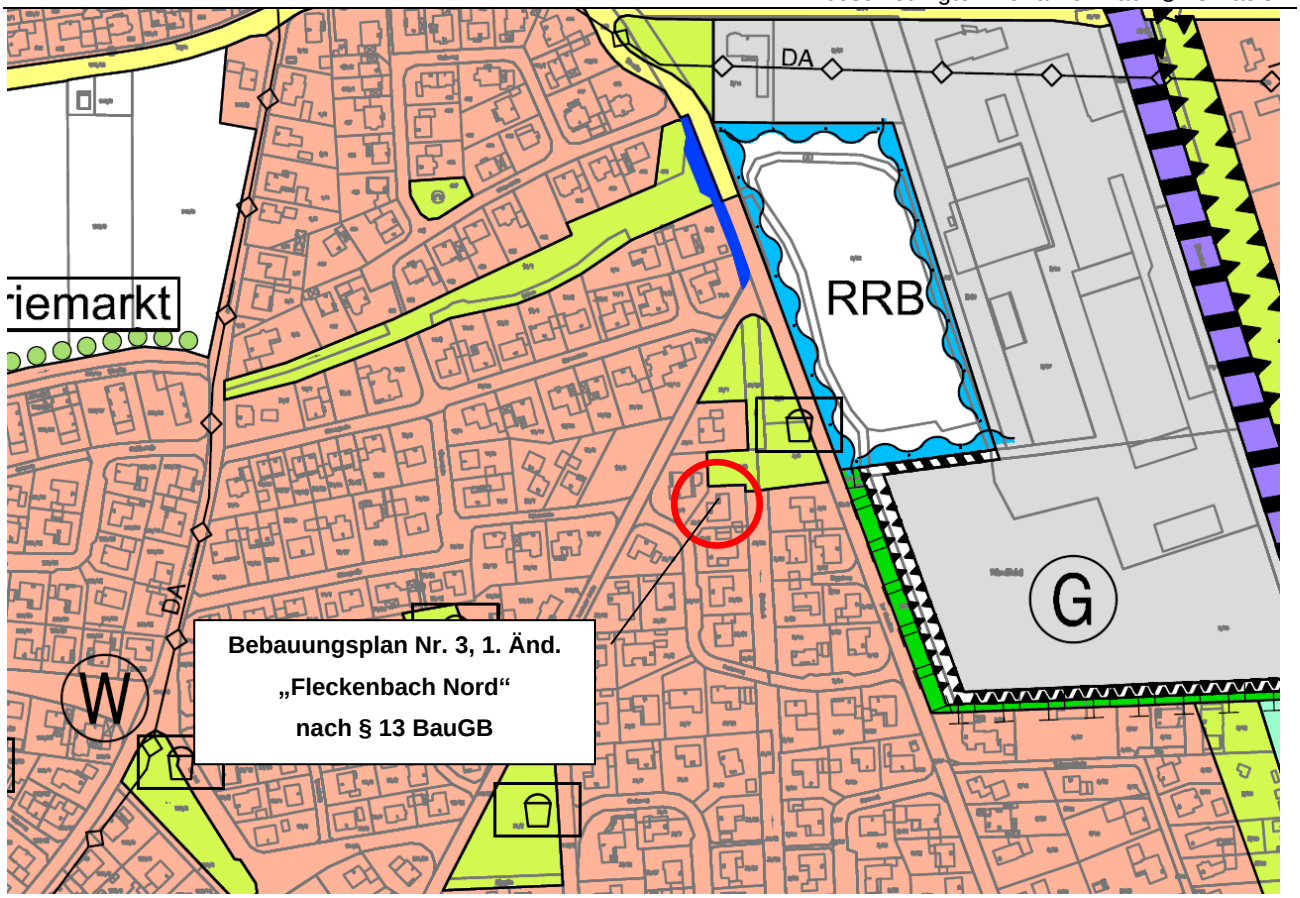


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren (unmaßstäblich)

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Emsbüren (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.2. Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Die Schaffung neuen Wohnraums bzw. die effektive Ausnutzung von Baugrundstücken in bestehenden Wohngebieten wird immer stärker Thema in Bauanträgen. Hierdurch kann vermieden werden, auf der „grünen Wiese“ neu zu bauen, um auch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch in § 1a fordert, Rechnung tragen zu können.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortes und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten, Kirche, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten etc.).

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Optimierung. Sie bewirkt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1. Belange des Naturschutzes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Fleckenbach Nord“ erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB. Somit wird:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-bezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Fleckenbach Nord“ liegt lediglich eine Vergrößerung des überbaubaren Bereiches zugrunde. Da zudem an der bereits genehmigten Grundflächenzahl festgehalten wird und die öffentliche Grünfläche weiterhin festgesetzt bleibt, ergeben sich im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung keine Änderungen bzw. es kann kein Eingriff herausgestellt werden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bau-

tätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 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 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.

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück ist bereits an Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermeiden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten und nicht zu überbauen. Im Bereich erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

5.2.1. Versorgungsleitungen

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene unterirdische Leitung verläuft nicht durch den Geltungsbereich dieser 1. Änderung. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wurde die Stromleitung mit einem Abstand von ca. 3,2 m zur Grenze des Geltungsbereiches im östlich angrenzenden Flurstück 32/18 des Fleckenbaches verlegt. Der Verlauf wurde nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen, um die aktuelle Lage der Leitung sowie die Abweichung vom Ursprungsbebauungsplan zu dokumentieren. In der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug der Stadtwerke Schüttorf-Emsbüren zur Dokumentation des Sachverhalts enthalten. Die Besagte Leitungsachse ist hier in rot dargestellt.



Abbildung 3: Lage der Stromleitungen im Bereich des Grundstückes Fleckenbach 14 (Stadtwerke Schüttorf Emsbüren 2021)

5.2.2. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt, wie bisher, über den an das Grundstück angeschlossenen Regenwasserkanal.

5.2.3. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

5.2.4. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserverband Lingener Land (WVLL) nicht gewährleistet. Gleichwohl sind aus betrieblichen Gründen durch den WVLL Hydranten eingebaut worden, die im Bedarfsfall von der zuständigen Feuerwehr genutzt werden können.

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen wurden bereits im Zuge der Erschließungsplanungen mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festgelegt.

5.3. Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die Ausnutzung eines bestehenden Baugrundstückes optimiert. Da weiterhin nur eine Wohneinheit zulässig ist, ergeben sich im Zusammenhang mit den Belangen der Infrastruktur keine veränderten Anforderungen.

5.4. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen.

5.5. Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße „Fleckenweg“.

5.6. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmal-

pflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

5.7. Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBI. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzuneh-

men, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Mindestens 40 % der Bauflächen bleiben als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei.

Der Zuschnitt des Baugrundstückes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen eine Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet.

5.8. Baugrund

Im Untergrund des Planungsgebietes können lösliche Gesteine in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind im Änderungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Der nächste bekannte Erdfall liegt mehr als 3,0 km entfernt südlich der Änderungsfläche. Formal wird das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 2411012 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung 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.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „FLECKENBACH NORD“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise richten sich nach den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan und werden daher entsprechend dem Ursprungsplan auch für den Änderungsbereich übernommen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Reine Wohngebiet (WR) weiterhin gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwert festgesetzt, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Im Ursprungsbebauungsplan ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Diese wird für diesen Geltungsbereich übernommen. Die Geschossflächenzahl von 0,5 ergibt sich ebenfalls aus den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes.

Es ist lediglich ein Einzelhaus mit einer Wohneinheit zulässig. Die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes bzw. das geplante Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zur angrenzenden Verkehrsfläche sowie zu den Grundstücksgrenzen sind Abstände einzuhalten, u.a. um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten. Außerhalb des Änderungsbereiches sind die Verläufe der anschließenden Baugrenzen aus dem Ursprungsbebauungsplan nachrichtlich aufgenommen worden.

6.3. Unterirdische Leitungen

Die parallel zur östlichen Grenze des Grundstückes Fleckenbach 14 außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Stromleitung der Stadtwerke Schüttorf-Emsbüren GmbH wurden aus dem Bestandsplan (Stadtwerke Schüttorf-Emsbüren, 2021, vgl. Abbildung 3) übernommen und nachrichtlich als unterirdische Leitung aufgenommen.

6.4. Textliche Festsetzungen (TF)

Im Geltungsbereich dieser Änderung treten die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 „Fleckenbach Nord“, Rechtskraft vom 02.09.1971, außer Kraft.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit und gelten somit auch für den Änderungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Fleckenbach Nord“.

7. HINWEISE

Nachfolgende Hinweise werden nachrichtlich aufgenommen:

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs 2 NDSchG).

Telefon- Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931/44-0

Umgang mit Kampfmitteln
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

8. VERFAHREN

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Fleckenbach Nord“ wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den __.__.____ .....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren.

Emsbüren, den __.__.____ .....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Die von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Emsbüren, den __.__.____ .....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Emsbüren hat diese Begründung am __.__.____ beschlossen.

Emsbüren, den __.__.____ .....
Bürgermeister