

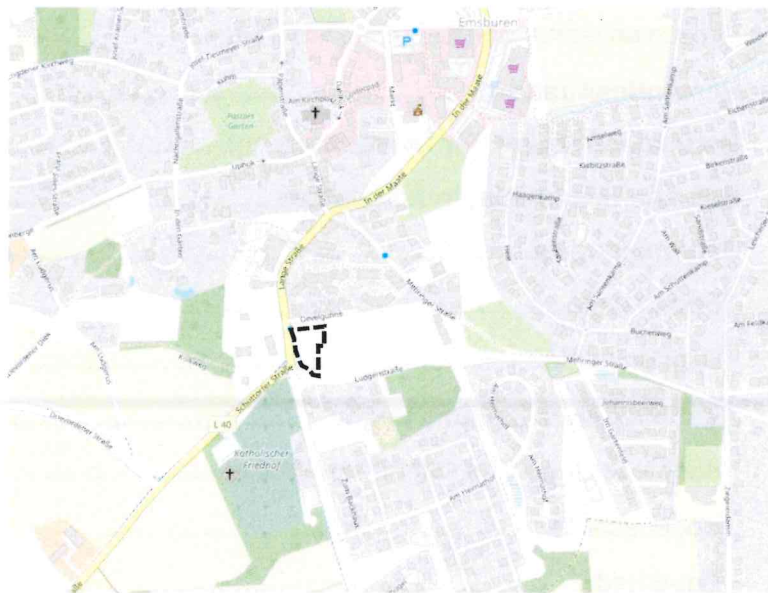


GEMEINDE EMSBÜREN

LANDKREIS EMSLAND

Bebauungsplan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“

1. vereinfachte Änderung



(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Urschrift

Projektnummer: 222101
Datum: 2023-01-17

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	1
2	Verhältnis zur Ursprungsplanung.....	2
3	Verfahren	2
4	Geltungsbereich.....	2
5	Änderungsinhalte	3
5.1	Art der Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3	Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans	4
6	Ver- und Entsorgung	5
6.1	Telekommunikationsanlagen und -einrichtungen	5
6.2	Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen	6
6.3	Oberflächenentwässerung - Schmutzwasserableitung.....	6
6.4	Abfallentsorgung.....	6
6.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	6
7	Bestandssituation	7
8	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
9	Belange des Immissionsschutzes	8
10	Denkmalschutz.....	10
10.1	Bodenfunde	10
10.2	Baudenkmale.....	10
11	Abschließende Erläuterungen	11
11.1	Altablagerungen/Altlasten/Kampfmittel	11
11.2	Bodenschutz.....	11
11.3	Baugrund.....	12
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich 1. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ (Quelle: © LGLN 2019, eig. Bearbeitung IPW)	3
Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung auf Ursprungsplan	3

ANLAGEN

- Gutachten Lärmschutz (IPW-2019-12-18)

Bearbeitung:

Sven Westermann, M. Sc.
Dipl.-Ing. Holger Krüger

Wallenhorst, 2023-01-17

Proj.-Nr.: 222101

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 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ (Ursprungsplan) der Gemeinde Emsbüren ist seit dem 30.04.2020 rechtskräftig. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Emsbüren der Gemeinde, Flur 7 auf den Flurstücken 159/3, 159/10 und 432.

Mit der Aufstellung des Ursprungsplans Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ strebte die Gemeinde Emsbüren die südliche Erweiterung der bebauten Ortslage, bzw. des Ortskerns zwischen den Straßen Oevelgünne und Ludgeristraße an, deren erklärtes Ziel unter anderem ein Lückenschluss im Siedlungszusammenhang ist. In der Zwischenzeit wurde für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung ein „Investorenwettbewerb“ ausgeschrieben.

Dem Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung kommt durch seine Lage an der Landesstraße 40 für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 142 städtebaulich eine herausgehobene Bedeutung zu. Gleichzeitig stellt die Lage zur Landesstraße und zum geplanten Kreisverkehr, der für den südlichen Teil des Geltungsbereichs formgebend ist, eine städtebauliche Herausforderung dar.

Für den Geltungsbereich der vereinfachten Änderung wurde durch die Wohnungsbaugesellschaft der Gemeinde/Emsbüren (GEG) ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Hierdurch soll die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich vorangetrieben werden. Die planerischen Erfordernisse einer Realisierung des Siegerentwurfs dieses Wettbewerbs weichen von den geltenden Vorgaben des Ursprungsplans ab. Die Verwirklichung des Siegerentwurfs im Bereich des Geltungsbereichs als Ergebnis des ausgeschrieben Wettbewerbs ist erklärtes gemeindliches Ziel. Daher sollen durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 die hierzu notwendigen Festsetzungen getroffen werden.

Bezüglich des künftig weiterhin zulässigen Nebeneinanders von ein- und zweigeschossiger Bebauung im Geltungsbereich und den nördlich der Straße Oevelgünne angrenzenden Bestandsgebäuden ist hier grundsätzlich auszuführen, dass Ausweisungen über das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich keine nachbarlichen Abwehrrechte eröffnen (vgl. z.B. OVG Hamburg, Beschl. v. 22.5.2007, 2 Bs 101/07; Urt. v. 17.1.2002). Auch eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung scheidet in der Regel aus, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 26.09.2007, 2 Bs 188/07). Das Nebeneinander einer zweigeschossigen und einer eingeschossigen Bebauung erzeugt als solches auch noch keine erdrückende Wirkung (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 17.1.2002).

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Änderungen werden in der Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung, und zwar der zulässigen Firsthöhe, der zulässigen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden über Normalhöhen-null und der Bauweise getroffen. Das Baufenster wird verkleinert. Bei den sonstigen Festsetzungen wird eine um bis zu 5° flachere Dachneigung zugelassen; die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen in Teilen des Geltungsbereichs wird aufgehoben.

2 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ tritt außer Kraft soweit der Geltungsbereich durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ erfasst wird.

3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 08.03.2022 die 1. Änderung des B-Plan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ beschlossen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Grundzüge der Planung nicht verändert werden und wie unter Punkt 8. ausgeführt, keine naturschutzfachlichen Belange entgegenstehen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 12.07.2022 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung des B-Plan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 15.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022. Parallel dazu wurde den möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.08.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Da sich aus den Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürger keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans ergaben, hat der Rat der Gemeinde Emsbüren in seiner Sitzung am 14.12.2022 den Satzungsbeschluss gefasst.

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Emsbüren der Gemeinde, Flur 7 und schließt die Flurstücke 159/3, 159/10 und 432 jeweils vollständig ein. Im Norden wird es durch die

Straße Oevelgünne, im Osten durch die Flurstücke 159/4, 159/11 und 433, im Westen und Süden durch die angrenzende, im Ursprungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche, bestehend auch der Landesstraße 40 und dem geplanten Kreisverkehr, begrenzt. Der Geltungsbereich ist somit eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar.

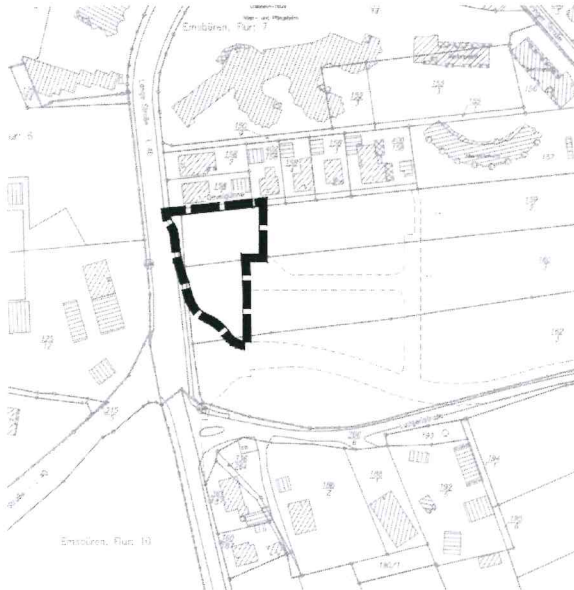


Abbildung 1: Geltungsbereich 1. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ (Quelle: © LGLN 2019, eig. Bearbeitung IPW)

5 Änderungsinhalte



Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung auf Ursprungsplan

Der Geltungsbereich umspannt die zwei an die Lange Straße angrenzenden allgemeinen Wohnbaugebiete des Ursprungsplans, die als WA-2- und WA-3-Gebiet ausgewiesen sind, die eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO trennt. Diese beiden Wohngebiete werden durch das neue Wohngebiet WA-4 ersetzt, dessen Festsetzungen sich stark an den Maßgaben des Ursprungsplans orientieren.

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt innerhalb des Geltungsbereichs unverändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das WA-4 orientieren sich im Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO an den Festsetzungen des WA-2 Gebiets des Ursprungsplans: Insbesondere durch die Beibehaltung der zulässigen Geschossigkeit und der sich daraus ableitenden zulässigen GFZ wird der städtebaulichen Einpassung in das Konzept des Ursprungsplans und dem nördlich angrenzenden Bestand Rechnung getragen. In der zulässigen Firsthöhe wird für das WA-4-Gebiet die Festsetzung des WA-3-Gebiets des Ursprungsplans übernommen. Festsetzungen zur Traufhöhe werden nicht getroffen.

Des Weiteren wird im Geltungsbereich die zulässige Höhe über Normalhöhenull (NHN) der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden auf 45,50 m festgesetzt. Hierdurch werden die Vorgaben des Ursprungsplans um 1,00 m, bzw. 1,50 m übertroffen. Diese Änderung liegt in den Erfordernissen zur Umsetzung des Siegerentwurfs des „Investorenwettbewerbs“ und dem vorliegenden Gefälle im Geltungsbereich begründet.

In der Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO wird für den Geltungsbereich abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsplans die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen des Ursprungsplans werden auf den Siegerentwurf hin angepasst. So verläuft das Baufenster an gleicher Stelle und verkleinert sich lediglich im östlichen Teil des Geltungsbereichs.

5.3 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans

Ferner werden Abweichungen gegenüber dem Ursprungsplan in den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO festgesetzt. In Punkt 1.1. „Dachformen und Dachneigungen“ wird für den Geltungsbereich abweichend eine zulässige Dachneigung von 25° bis 45° festgesetzt. Die weiteren Vorschriften zu diesem Punkt richten sich nach den Bestimmungen des WA-2- und WA-3-Gebiets des Ursprungsplans.

In den Bestimmungen zu Material und Farbgebung der Bedachung sowie Material und Farbgebung der Fassaden richten sich die Festsetzungen des Geltungsbereichs ebenfalls nach den Bestimmungen der WA-2- und WA-3-Gebiete. Somit wird weiterhin sichergestellt, dass sich das neue WA-4 Gebiet in die östlich angrenzenden WA-2-Gebiete des Ursprungsplans sowie in den gestalterischen Gesamtkontext des Bebauungsplans Nr. 142 einfügt. Gegenüber dem Ursprungsplan bestehen im Geltungsbereich somit in diesen Punkten keine Änderungen.

Abweichend vom bisher im nördlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzten WA-2-Gebiet werden im Geltungsbereich mehr als maximal zwei Wohnungen zulässig sein und wie im WA-3-Gebiet des Ursprungsplans keine Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen.

Die Festsetzungen der im Ursprungsplan zu erhaltenden Bepflanzung werden aufgehoben. Es wird diesbezüglich auf die Anforderungen des Artenschutzes in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

6 Ver- und Entsorgung

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

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.

6.1 Telekommunikationsanlagen und -einrichtungen

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.

6.2 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.

Bei einer möglichen Anpassung der vorhandenen Anlagen an die neuen Anforderungen ist eine ausreichende frostsichere Überdeckung der Leitungen einzuhalten. Hierfür ist auch eine Abstimmung der verschiedenen Gewerke bzw. Bauabläufe erforderlich.

6.3 Oberflächenentwässerung - Schmutzwasserableitung

Nach dem Stand der Planung wird eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet möglich sein. Detaillierte Aussagen sind in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung erarbeitet (siehe Anlage). Das Schmutzwasser von den geplanten Grundstücken ist über Schmutzwasserkanäle an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

6.4 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 entsorgungstechnische Erschließung des Geltungsbereichs ist gesichert.

6.5 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 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).

Seitens der Landkreises Emsland ergehen zum Brandschutz zudem folgende Hinweise:

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

7 Bestandssituation

Der Änderungsbereich ist im gegenwärtigen Zustand unbebaut und soll durch die Umsetzung des Siegerentwurfs des „Investorenwettbewerbs“ zu diesem Gebiet entwickelt werden.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch das dieser Planung zu Grunde liegende Planvorhaben (Veränderungen im Maß der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften) werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Die Grundflächenzahl wird aus der Ursprungsplanung übernommen. Insofern wird durch diese Änderung keine „Mehrversiegelung“ des Grundstücks bedingt.

Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen hier auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.).

Insofern wird in diesem Fall ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 von einer Umweltprüfung/ Umweltbericht abgesehen wird.

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.

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

Das Plangebiet liegt zudem im Zuständigkeitsbereich für militärische Flugplätze gem. § 18a und § 14 Luftverkehrsgesetz. In Hinsicht auf den Immissionsschutz wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

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, IV und III 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 in der noch zu beschließenden vereinfachten Änderung 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
Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB)	EG u. OG	V	IV	III

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 anzeigespflichtigen 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 (Ludgeristraße bzw. Lange Straße, Mindestschalldämm-Maß $R_w = 25$ dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m^2).

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 Denkmalschutz

10.1 Bodenfunde

Laut Aussage der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland sind in dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 142 derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.

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 Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

10.2 Baudenkmale

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale im Sinne des § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz:

- Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Lange Straße 34, Emsbüren, Flur: 6, Flurstück: 125/12 (Denkmalnr. 454010.00086)
- Scheune, Lange Straße 34, Emsbüren, Flur: 6, Flurstück: 125/12 (Denkmalnr. 454010.00027)
- Wegekappelle, Schüttorfer Straße, Emsbüren, Flur: 10, Flurstück: 277 (Denkmalnr. 454010.00030)
- Backhaus, Ludgeristraße, Emsbüren, Flur: 9, Flurstück: 192/5 (Denkmalnr. 454010.00108)
- Scheune, Ludgeristraße, Emsbüren, Flur: 9, Flurstück: 192/5 (Denkmalnr. 454010.00109)
- Schafstall, Ludgeristraße, Emsbüren, Flur: 9, Flurstück: 192/5 (Denkmalnr. 454010.00110)
- Remise, Ludgeristraße, Emsbüren, Flur: 9, Flurstück: 192/5 (Denkmalnr. 454010.00111)
- Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Ludgeristraße 2, Emsbüren, Flur: 9, Flurstück: 188/2 (Denkmalnr. 454010.00112)
- Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Ludgeristraße 4, Emsbüren, Flur: 9, Flurstück: 188/1 (Denkmalnr. 454010.00113)

An der Erhaltung und am Schutz des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Denkmale besteht ein öffentliches Interesse.

Bei der vorliegenden Planung ist auch der denkmalrechtliche Umgebungsschutz (§ 8 NDschG) der Denkmale zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen in der Umgebung sind demnach so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigt wird. Die denkmalpflegerischen Anforderungen können im Einzelfall über den im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen.

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 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.

11.2 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 ortsnahe, 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.

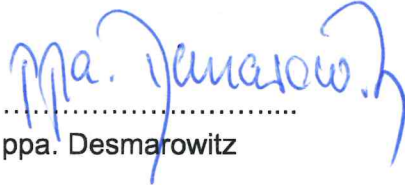
12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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 2023-01-17

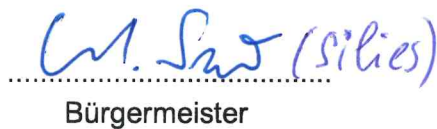
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


.....
ppa. Desmarowitz

Diese Begründung hat mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 142 „Baugebiet nördlich der Ludgeristraße“ sowie den im Anlagenverzeichnis aufgeführten Fachplanungen dem Rat der Gemeinde Emsbüren beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 14.12.2022 vorgelegen.

Emsbüren, den 07. FEB. 2023




.....
Bürgermeister

11.3 Baugrund

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

Für 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.

