

Begründung

**Gemeinde Emlichheim
Bebauungsplan Nr. 67
„Stöffers Kamp III“
(Satzungsbeschluss)**
- Samtgemeinde Emlichheim –
Landkreis Graftschaft Bentheim
Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1 Vorbemerkungen	4
1.2 bisherige Festsetzungen im Planbereich	4
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.4 Erfordernis der Planung und Planungsabsichten	5
1.5 Rechtliche Grundlagen	5
1.6 Prüfung Alternativen/Vorrang der Innenentwicklung (§1 Abs. 5 S. 3 BauGB)	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Erschließung	6
3.1 verkehrliche Anbindung / Erschließungsstraßen	6
3.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr/Einstellplätze.....	7
3.3 Sichtdreiecke	7
4. Ver- und Entsorgung	8
4.1 Wasserversorgung	8
4.2 Löschwasserversorgung	8
4.3 Abwasserbeseitigung	8
4.4 Oberflächenentwässerung	8
4.5 Abfallentsorgung.....	9
4.6 Energieversorgung (Strom, Gas, Wärme, Telefon-/Glasfasernetz).....	9
5. Bodenfunde/Denkmalerschutz	9
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)	10
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
6.2.1 Bauweise	11
6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze).....	11
6.2.3 Gebäudehöhe	11
7. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen)	11
8. Immissionsschutz Landwirtschaft	15
9. Immissionsschutz Sportlärm	15
10. Hinweis bergrechtliches Erlaubnisfeld „Emlichheim-Süd“	15
Bearbeitungsvermerke	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kartenausschnitt digitalisierter Flächennutzungsplan	6
Abbildung 2: Kartenausschnitt Fireboard Löschwasserversorgung	7
Abbildung 3: Kartenausschnitt Abstandsermittlung Landwirtschaft	14

Anlagen

1. Brutvogelkartierung (Dip. Ing. (FH) Landschaftsentwickler Gero Gülker)
2. Umweltbericht mit Biotoptypenkartierung (regionalplan & uvp, Freren)
3. Artenschutzrechtliche Prüfung (regionalplan & uvp, Freren)
4. Untergrunderkundung incl. Versickerungsbeurteilung (Dr. Schleicher & Partner)
5. Oberflächenentwässerungskonzept (LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH)
6. Schalltechnischer Bericht Nr. LL8496.1/02 zum Bebauungsplan Nr. 60 „Stöffers Kamp II“ (Zech Ingenieurgesellschaft)

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Emlichheim beabsichtigt, nordwestlich des Ortskerns, südlich des derzeitigen Neubaugebietes „Stöffers Kamp II“ (B-Plan Nr. 60 „Stöffers Kamp II/Jürgen Stöffers“), in der Nähe des Sportgeländes des SC Union Emlichheim sowie der Grundschule Emlichheim (nördlich der „Berliner Straße“) das zukünftige Neubaugebiet „Stöffers Kamp III“ auszuweisen. Das gesamte Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

1.2 bisherige Festsetzungen im Planbereich

Das Plangebiet ist bisher nur teilweise überplant (B-Plan Nr. 21 „Stöffers Kamp“). Die unbebaute Fläche im mittleren Bereich des Plangebietes (Flurstück 134/88/ Flur 19, Gemarkung Emlichheim) wird im Flächennutzungsplan zwar als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ dargestellt seit Jahrzehnten aber als Pferdeweide genutzt. Der östliche und südliche Bereich des Plangebietes wird als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt. Die Darstellung der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage“ soll im Parallelverfahren (92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Emlichheim) geändert werden. Diese Fläche soll als Wohnbaufläche dargestellt werden (siehe auch unter Ziffer 2).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Stöffers Kamp III“ werden Teilbereiche der bestehenden Bebauungspläne Nr. 21 „Stöffers Kamp“ und Nr. 60 „Stöffers Kamp II/Jürgen Stöffers“ überplant. Hier gibt es derzeit die Festsetzung einer kleineren Grünanlage (Parkanlage) und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) (B-Plan Nr. 21) sowie die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (B-Plan Nr. 60). Bei Inkrafttreten der neuen Satzung (Bebauungsplan Nr. 67 „Stöffers Kamp III“) werden diese Teilbereiche aus den Ursprungssatzungen der B-Pläne Nr. 21 „Stöffers Kamp“ und Nr. 60 „Stöffers Kamp II/Jürgen Stöffers“ außer Kraft gesetzt. Ein Großteil des Plangebietes ist bislang nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes überplant.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Stöffers Kamp III“ grenzt im Norden an die südliche Grenze der Bauplätze des Baugebietes „Stöffers Kamp II“ (B-Plan Nr. 60) im Osten an die Gemeindestraße „Kurzer Weg“, im Süden an den „Emlichheimer Graben“ und im Westen an eine Teilfläche des Flurstücks 134/79 und an das Flurstück 134/82 der Flur 19 der Gemarkung Emlichheim. Außerdem ist im nordwestlichen Bereich eine Fuß-/Radwegverbindung geplant, welche an das Sportgelände des SC Union Emlichheim im Norden und an das Grundstück der Grundschule Emlichheim im Süden grenzt. Das Plangebiet besteht im Einzelnen aus den Flurstücken 133/4 (tlw.), 134/19 (tlw.), 134/70, 134/71 (tlw.), 134/72 (tlw.), 134/77 (tlw.), 134/79 (tlw.), 134/84 (tlw.), 134/88, 134/89, 139/9, 139/12 (tlw.), 139/22, 139/23, 141/12, 142/5, 142/6, 142/8, 142/9 und 294/3 (tlw.) der Flur 19 der Gemarkung Emlichheim und hat eine Größe von ca. 2,38 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 67 zu entnehmen.

1.4 Erfordernis der Planung und Planungsabsichten

Trotz der in den Jahren 2015 bis 2019 ausgewiesenen Neubaugebiete „Berliner Straße II“ (Bebauungsplan Nr. 56 - Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB/16 Bauplätze), „Baugebiet Rakers“ (Bebauungsplan Nr. 59/ 18 Bauplätze) und „Baugebiet Stöffers Kamp II“ (B-Plan Nr. 60 „Stöffers Kamp II/Jürgen Stöffer“/54 Bauplätze – davon 46 zum freien Verkauf) verzeichnet die Gemeinde Emlichheim eine nach wie vor hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre wurden ca. 20 Bauplätze jährlich verkauft und auch bebaut. Das letzte Baugebiet wurde im Herbst 2020 zur Bebauung freigegeben. Sämtliche 46 Grundstücke wurden bereits vergeben und werden derzeit bebaut. Der Bauplatzbedarf für die Errichtung von Einfamilienhäusern konnte durch die Ausweisung der o.g. Baugebiete nicht gedeckt werden.

Im Rahmen der Fortschreibung bzw. Vertiefung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde nochmals deutlich, dass in Emlichheim auch der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen nicht gedeckt werden kann. Ferner liegen ca. 40 Bauplatzbewerbungen für Einfamilienhäuser vor, welche in einer Bewerberliste aufgelistet werden. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ist dringend erforderlich um den Bauplatzbewerbern auf der Bewerberliste als auch den noch kommenden Bauinteressenten Wohnbaugrundstücke anbieten zu können.

Die Gemeinde Emlichheim plant daher die Ausweisung eines weiteren Baugebietes südlich angrenzend an das derzeitige Neubaugebiet „Stöffers Kamp II“.

In dem jetzt geplanten Baugebiet (B-Plan Nr. 67 „Stöffers Kamp III“) soll im südlichen Bereich des Plangebietes eine Wohnbauzeile für die Schaffung von Mehrfamilienhäusern für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt werden

Die Gemeinde Emlichheim trägt mit dieser Planung dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Rechnung. Beim Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche, die bereits von allen Seiten von baulicher Nutzung umgeben ist. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Schaffung von weiteren dringend benötigten Baugrundstücken wird vermieden.

1.5 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 67 „Stöffers Kamp III“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

1.6 Prüfung Alternativen/Vorrang der Innenentwicklung (§1 Abs. 5 S. 3 BauGB)

Durch die Änderungen des BauGB durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 werden an die Umwandlung bislang landwirtschaftlich

genutzter Flächen zu Bauflächen erheblich höhere Anforderungen gestellt. Vorrangig sind die in § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB genannten Möglichkeiten der Innenentwicklung für die Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu nutzen.

Wie bereits unter Ziffer 1.4 dieser Begründung aufgeführt, wird der Vorrang der Innenentwicklung bei der Ausweisung des zukünftigen Baugebietes „Stöffers Kamp III“ (B-Plan Nr. 67 „Stöffers Kamp III“) beachtet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim stellt für den Bereich des Plangebietes teilweise „öffentliche Grünfläche-Parkanlage“ dar. Um die planerischen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 67 „Stöffers Kamp III“ zu schaffen ist eine Ausweisung als „Wohnbaufläche“ erforderlich. Diese Voraussetzung soll mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Emlichheim geschaffen werden, so dass dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

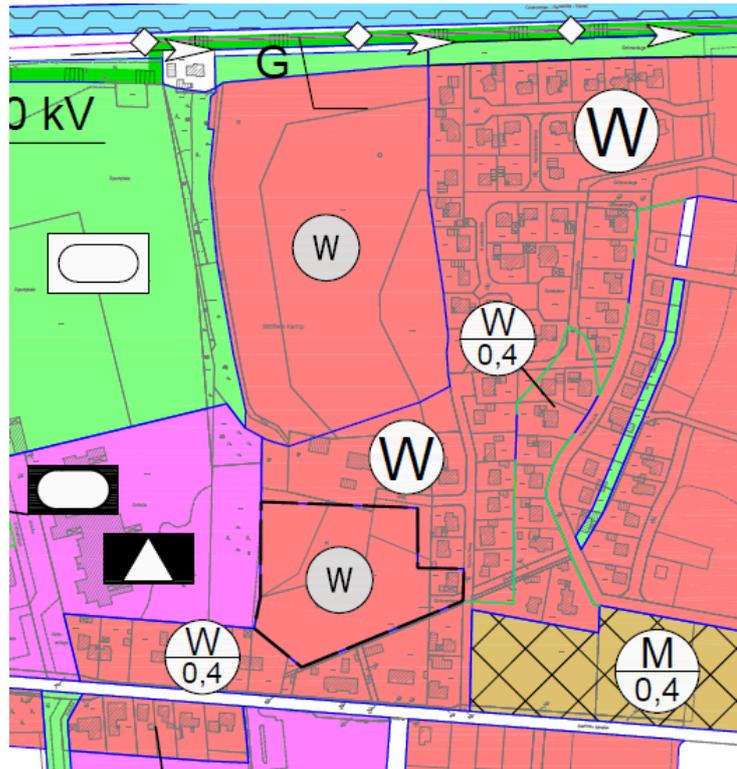


Abbildung 1: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim (2014)

3. Erschließung

3.1 verkehrliche Anbindung / Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Gemeindestraßen „Berliner Straße“ und „Astrid-Lindgren-Straße“ und der neuen Erschließungsstraße, welche im Südwesten über die „Astrid-Lindgren-Straße“ angebunden wird und ins zukünftige Wohnbaugebiet führt. Ferner sieht der Bebauungsplan eine Anbindung der neuen Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes an die Gemeindestraße „Kurzer Weg“ vor. Die im östlichen Bereich vorhandenen bebauten Grundstücke werden durch die Straße „Kurzer Weg“ bereits erschlossen

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird die Radwegeverbindung, welche bis zur Gemeinbedarfsfläche der Grundschule Emlichheim führt, übernommen. Diese ist bereits im Bebauungsplan Nr. 21 „Stöffers Kamp“ aus dem Jahr 1983 planerisch festgesetzt worden.

Weiter im Nordwesten des Plangebietes/Baugebietes soll eine Radwegeverbindung zur KiTa Spürnasen, zur Grundschule Emlichheim, zur Sport- und Schwimmhalle sowie zum Sportgelände des SC Union Emlichheim geschaffen werden. Mit diesem Erschließungskonzept profitieren zum einen die Anwohner der angrenzenden Baugebiete von den neuen Radwegeverbindungen. Für viele Kinder wird der Weg zur Schule, zur Schwimmhalle, zur KiTa, zur Sporthalle als auch zum Sportgelände des SCU deutlich sicherer, weil sie dann nicht mehr den Radweg an der viel befahrenen Straße „Berliner Straße“ nutzen müssen

3.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr/Einstellplätze

Mit der Festsetzung einer Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohnung, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, soll sichergestellt werden, dass auf den Wohngrundstücken ausreichend Stellplätze hergestellt werden. Hierdurch kann das Abstellen von Fahrzeugen im Seitenraum der Straße vermieden werden. Da der Seitenraum auch zur Versickerung des Oberflächenwassers dient, soll dieser möglichst wenig durch parkende Fahrzeuge belastet werden.

WA1: Einstellplätze bzw. Garagen für private Pkw sind auf eigenem Grundstück zu schaffen. Die Zahl der auf dem Baugrundstück herzustellenden Einstellplätze beträgt 2 je Wohnung (Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen) Die Stellplätze können sowohl hintereinander als auch nebeneinander angeordnet werden. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

WA2: Einstellplätze bzw. Garagen für private Pkw sind auf eigenem Grundstück zu schaffen. Die Zahl der auf dem Baugrundstück herzustellenden Einstellplätze beträgt 1,5 je Wohnung (Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen) Die Stellplätze können sowohl hintereinander als auch nebeneinander angeordnet werden. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Für den Bereich WA2 werden 1,5 Stellplätze je Wohnung als ausreichend angesehen. In diesem Bereich sind Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen, die teilweise dem sozialen Wohnungsbau dienen sollen. Die Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohnung würden hier einen wesentlich höheren Flächenverbrauch bewirken und auch aus Kostengründen die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum erschweren. Es ist davon auszugehen, dass hier auch kleinere Wohnungen entstehen, so dass von einem etwas geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen wird.

3.3 Sichtdreiecke

Im Bebauungsplan werden Sichtdreiecke festgesetzt um Flächen für die Sicht freizuhalten. Diese Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs, jeder Bebauung und sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnhöhe dauerhaft freizuhalten.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz des Wasser- und Abwasser-Zweckverbandes Niedergrafschaft gesichert. In dem ausgewiesenen Plangebiet befindet sich eine Wasserhauptleitung, die bei Bedarf noch umverlegt werden muss.

4.2 Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird über das Leitungsnetz des Wasser- und Abwasser-Zweckverbandes Niedergrafschaft (WAZ Niedergrafschaft) mit Trinkwasser versorgt. Im Zusammenhang mit der erforderlichen Leitungsverlegung sollen in ausreichender Zahl Hydranten eingebaut werden, über welche die Löschwasserversorgung des Gebietes (Grundversorgung) sichergestellt werden soll.

Im Bereich der Fußgängerampel Hallenbad/Grundschule befindet sich ein Feuerlöschbrunnen. Weiter sind im Bereich „Berliner Straße/ Kurzer Weg“ Unterflurhydranten vorhanden.

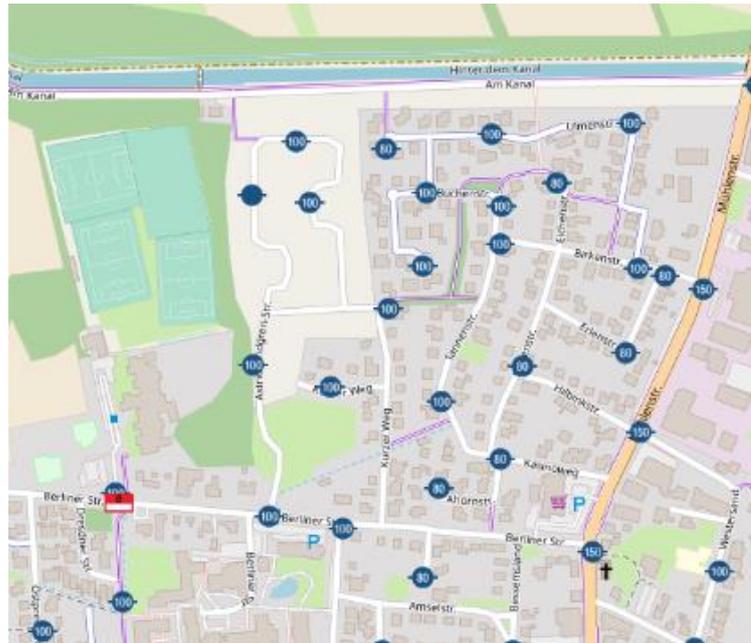


Abbildung 2: Kartenausschnitt Fireboard Löschwasserversorgung

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Niedergrafschaft gesichert.

Entsprechende Vorgespräche werden rechtzeitig geführt.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Durch die Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH ist eine Baugrunduntersuchung inkl. Äußerungen zur Versickerungsfähigkeit erstellt worden.

Anhand dieser Untersuchungen wurde durch die LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, eine wasserwirtschaftliche Vorplanung durchgeführt, welche im Ergebnis feststellt, dass das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann.

Sowohl das Baugrundgutachten als auch die wasserwirtschaftliche Vorplanung werden zukünftig Bestandteil dieser Begründung sein.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten, wonach z.B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

4.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Graftschaft Bentheim. Es besteht lt. Satzung Anschlusszwang.

Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Graftschaft Bentheim. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

4.6 Energieversorgung (Strom, Gas, Wärme, Telefon-/Glasfasernetz)

Die Energieversorgungsleitungen sind im unmittelbaren Anschlussbereich des Plangebietes vorhanden. Vorgesehen ist, dass diese in das neue Plangebiet erweitert werden sollen.

Entsprechende Vorgespräche werden rechtzeitig geführt.

5. Bodenfunde/Denkmalerschutz

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Sollten dennoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Graftschaft Bentheim, van-Delden-Straße 1-7, 48529 Nordhorn sowie gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205776-15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich soll als Art der baulichen Nutzung gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO konkrete Festsetzungen insbesondere zur Geschossigkeit, Grundflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen aufgenommen. Diese Festsetzungen werden getroffen, um die städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet zu steuern und gleichzeitig gewährleisten zu können, dass diese mit der angrenzenden Siedlungsstruktur korrespondiert.

Festsetzungen WA1

In Anlehnung an die bereits vorhandenen Wohngebäude und aufgrund der städtebaulichen Ziele dürfen im WA1-Plangebiet nur Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden.

Um das Ziel einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur erhalten zu können und den Grundstückseigentümern zukünftig dennoch genügend Raum für Gestaltungsmöglichkeiten geben zu können, wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgenutzt und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Somit ergibt sich für die GRZ II ein maximaler Wert von 0,6. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

Ferner wird die Anzahl der Wohnungen, die auf einem Grundstück zulässig sind, begrenzt. In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Ergänzend wird die Mindestgröße der Grundstücke auf 500 m² festgesetzt.

Festsetzungen WA2

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches soll im WA2-Plangebiet eine verdichtete Bebauung für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die zumindest teilweise auch dem sozialen Wohnungsbau dienen müssen, ermöglicht werden. Hier ist eine 2-geschossige Bebauung angedacht. Es wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Zur Verhinderung der Entstehung überdimensionierter Baukörper im Plangebiet werden gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Dabei wird im WA2-Plangebiet die Firsthöhe auf max. 11,00 m und die Traufhöhe auf max. 7,00 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist als Höchstmaß anzusetzen und darf nicht überschritten werden. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberster Bezugspunkt) und den unteren Bezugspunkten, gemessen im rechten Winkel zur Gebäudehöhe. Als unterer

Bezugspunkt gilt die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand.

Zur Ermittlung der Traufhöhe gilt als Messpunkt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt ebenfalls die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand.

Die Beschränkung der Traufhöhe wird gewählt, um eine Staffelgeschossbauweise zu vermeiden. Eine sogenannte Staffelgeschoss-Bauweise wäre für die angrenzende 1-geschossige Bebauung nicht verträglich.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.2.1 Bauweise

Für das WA1-Plangebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, die besagt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden dürfen (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO), wobei die Realisierung von Hausgruppen durch die Festsetzung unter 6.1.2 (Begrenzung Anzahl der Wohnungen auf einem Grundstück) ausgeschlossen ist.

Für das WA2-Plangebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, die besagt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Baulinien werden nicht festgesetzt. Die Abgrenzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Festsetzung der Baugrenzen wird gewählt, um den Bauwilligen innerhalb des überbaubaren Bereiches einen Bewegungsspielraum zu gewähren.

6.2.3 Gebäudehöhe

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Oberkante Erdgeschossfußboden der Hauptgebäude nicht über +15,00 mNN liegen darf. Hierdurch soll vermieden werden, dass Gebäude mit einem Sockelgeschoss errichtet werden. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Gebäude in etwa gleicher Höhe errichtet und dem im Wesentlichen ebenen Gelände angepasst werden.

7. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen)

Mit der Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ in einem Bereich, der bislang überwiegend landwirtschaftlich als Pferdeweide genutzt wurde, wird die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben, die einen Eingriff im Sinne des § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen, vorbereitet.

Nach § 2a Baugesetzbuch ist dem Bauleitplanentwurf neben einer Begründung auch ein Umweltbericht beizufügen, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des

Umweltschutzes darzulegen sind (gem. § 1a BauGB). Mit der Erstellung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan sowie der Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) wurde das Ingenieurbüro Regionalplan & UVP Stelzer, Frenn, beauftragt. Eine entsprechende faunistische Bestandserfassung wurde in 2020 durchgeführt und ist als Anlage beigefügt.

Die zu erhaltenden Bäume, welche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet sind, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume werden in die Eingriffsbilanzierung einbezogen. Bei Verlust eines Baumes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Nachpflanzung mit einem Baum gleicher Art vorzunehmen.

Bei der Aufstellung des Umweltberichtes hat eine ausführliche Überprüfung aller Schutzgüter stattgefunden.

Folgende allgemeine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Angrenzende und zu erhaltende Gehölzbestände sowie Einzelbäume sind während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (gem. RAS-LP 4 und DIN 18920).
- Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen durch umsichtige Ausführung von Bauarbeiten: Um die Eingriffsauswirkungen auf Vegetation, Fauna, Boden und Grundwasser zu minimieren, sind für die vorübergehend zu beanspruchenden Flächen für den Naturschutz geringwertige Bereiche zu nutzen. Der Flächenverbrauch ist möglichst gering zu halten. Als Lagerflächen sind möglichst bereits versiegelte Flächen zu wählen. Stehen nicht genügend bereits versiegelte Flächen zur Verfügung, sind alternativ geringwertige Bereiche wie Ackerflächen für die Baustelleneinrichtung zu wählen. Gehölzbestände oder sonstige sensible Vegetationsflächen sind zu schonen. Grundsätzlich sind Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Außerdem sind Lagerplätze, insbesondere Tanklager zur Betankung und Wartung von Baufahrzeugen, so einzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund bzw. die Oberflächengewässer gelangen. Ölbindemittel sind vorzuhalten. Baumaschinen und -geräte sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Maschinenstandorte sind täglich auf Tropfreste zu untersuchen. Elektrisch betriebene Maschinen sind zu bevorzugen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die vorübergehend genutzten Flächen ihrem Ausgangszustand entsprechend wiederherzustellen.

Artenschutz

Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Rahmen des Risikomanagements die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen (regionalplan & uvp 2021):

- Vermeidungsmaßnahme V1: Eventuell notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder

Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Die Bereiche mit vorhandenen Nistkästen (u.a. für Waldkauz) sind bei den Arbeiten zu schützen, d.h. keine Gehölzarbeiten an den Bäumen etc.

Sollte eine Baufeldfreiräumung in diesem Zeitraum erfolgen, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt sein, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigen Personen, die der UNB im Vorfeld zu benennen sind, durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der UNB vor Umsetzung der Maßnahmen vorzulegen. Werden Vorkommen artenschutzrelevanter Arten festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Sollte es zu einem Verlust einzelner Quartiere oder Brutplätze kommen, ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäudeintegrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind mit der UNB abzustimmen.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Der notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche sind durch geeignete Wahl der öffentlichen Straßenbeleuchtung des Baugebietes und entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu vermeiden. Entsprechend sind die Beleuchtungskörper insektenfreundlich herzustellen, um Beeinträchtigungen von Nahrungsinsekten entgegenzuwirken.

Hierzu sind i.d.R. Beleuchtungseinrichtungen mit folgenden Merkmalen erforderlich:

- gelbes Licht (Natrium-Niederdruck-Dampflampen)
 - geschlossene Leuchtkörper
 - ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchten (Planflächenstrahler)
- Vermeidungsmaßnahme V4: Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 30 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

Die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ist nicht notwendig.

In dem Plangebiet selbst sind ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen geplant. So soll in den Straßenseitenräumen eine Eingrünung des Wohngebietes erfolgen. Außerdem soll in den Straßenseitenräumen eine Einsaat erfolgen. Weiter soll im Osten des Plangebietes eine Festsetzung als private Grünfläche/privater Grünstreifen mit einem Pflanzgebot „Bepflanzung mit blütenreichen heimischen Arten“ erfolgen.

Kompensation (Eingriffsregelung)

Nach dem durch das Planungsbüro Regionalplan & UVP, Freren, erstellten Umweltbericht, verbleibt durch nicht vermeidbare und nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbare Eingriffe ein Kompensationsdefizit von **22.289,5 Werteinheiten (WE)**. Der Ausgleich des vorgenannten verbleibenden Kompensationsdefizits von 23.695,6 WE erfolgt extern auf der Stiftungsfläche 243 der Naturschutzstiftung des Landkreises Grafschaft Bentheim.

Waldersatz

Der Verlust von Wirtschaftswald ist im Verhältnis 1:1,3 zu erbringen. Hier wurde durch das Planungsbüro Regionalplan & UVP ein Flächenbedarf von 1.647,1 m² (1.267,0 m² x 1,3) ermittelt. Der gleichartige Ausgleich erfolgt durch die Bereitstellung einer Teilfläche aus dem „Ökokonto Wald Weusten“ der Gemeinde Emlichheim in der Gemarkung Emlichheim, Flur 2, Flurstücke 29/1, 30/1, 31/1 und 129/32.

private Grünfläche

Im östlichen Bereich ist analog zum Bebauungsplan Nr. 60 „Stöffers Kamp II/Jürgen Stöffers“ ein 4,00 m breiter privater Grünstreifen zu den angrenzenden bebauten Grundstücken an der Gemeindestraße „Kurzer Weg“ festgesetzt worden. Auf den privaten Grünflächen sind im Zusammenhang mit der örtlichen Bauvorschrift 1 die nachfolgenden Arten zu pflanzen:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hunds- Rose (*Rosa canina*)
Kupferfelsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80 - 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück

Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt, mind. dreireihige Pflanzung

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim erweitert bzw. verändert werden.

Der Umweltbericht, die Brutvogelkartierung und die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) sollen Bestandteil dieser Begründung werden.

8. Immissionsschutz Landwirtschaft



Abbildung 3: Kartenausschnitt Abstandsermittlung Landwirtschaft

Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde im September 2018 eine Abstandsermittlung auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 2, "Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen - Methode zur Abstandsbestimmung - Geruch" vorgenommen.

Aus der Kartendarstellung ist zu erkennen, dass der im Wohngebiet maximal zulässige Wert (Geruchsstundenhäufigkeit von 10 %) mit sehr deutlichem Abstand eingehalten wird. Es liegen keine Einschränkungen aufgrund der im Westen vorhandenen Landwirtschaft vor.

9. Immissionsschutz Sportlärm

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Sportanlage des SC Union Emlichheim. Die Gemeinde Emlichheim hat für die damalige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Stöffers Kamp II/Jürgen Stöffer“ im Jahr 2018 durch die Firma ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, einen schalltechnischen Bericht erstellen lassen (Bericht Nr. LL8496.1/03). Dieser beinhaltet auch einen Großteil der Fläche des jetzigen Plangebietes (B-Plan Nr. 67 „Stöffers Kamp III“).

Der schalltechnische Bericht sagt aus, dass im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Stöffers Kamp III“ in allen untersuchten Sportlärmsituationen die geltenden Immissionswerte der 18. BImSchV bzw. der Niedersächsischen Freizeitlärm-Richtlinie innerhalb des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten werden.

Weitere Ausführungen können dem schalltechnischen Bericht entnommen werden, welcher gleichzeitig Bestandteil dieser Begründung ist.

10. Hinweis bergrechtliches Erlaubnisfeld „Emlichheim-Süd“

Die Wintershall Dea Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Stöffers Kamp III“ innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Emlichheim-Süd“ befindet. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Bearbeitungsvermerke

Der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Stöffers Kamp III“ hat gemäß § 3 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 67 „Stöffers Kamp III“ in der Zeit vom 19.04.2022 bis zum 20.05.2022 öffentlich ausgelegt.

Auf Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 09.04.2022 ortsüblich hingewiesen.

Diese Begründung hat beim Satzungsbeschluss vorgelegen.

Emlichheim, 12.10.2022

Duling
(Gemeindedirektor)