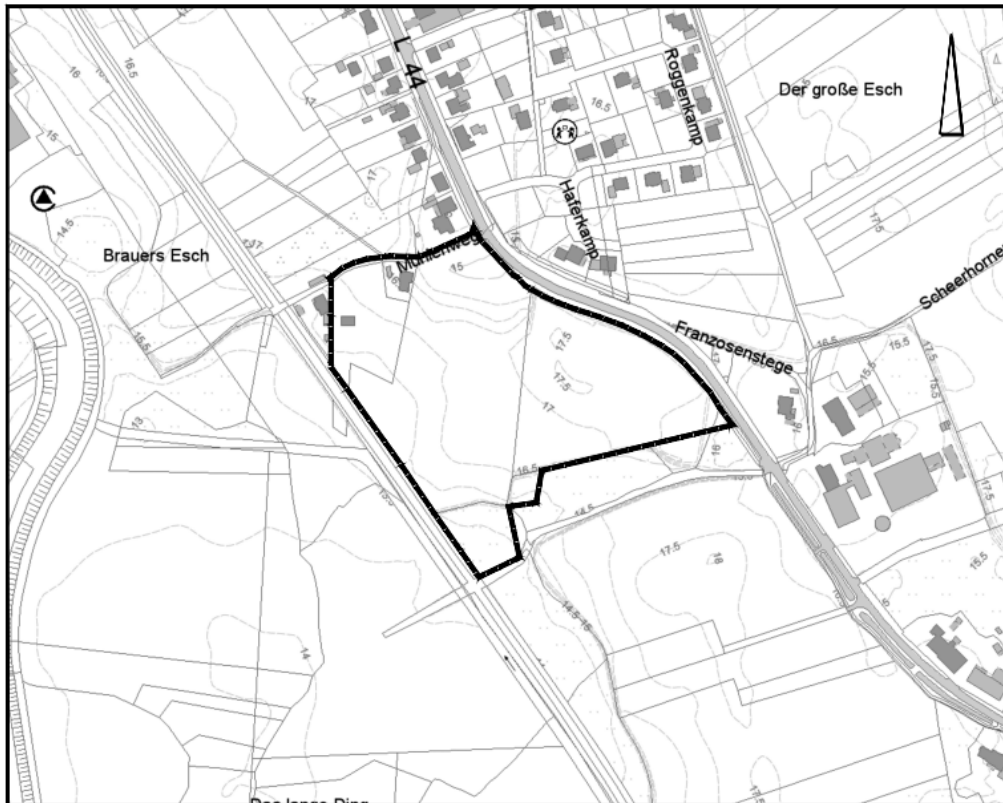


# Gemeinde Hoogstede

## Landkreis Grafschaft Bentheim

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“

*im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB*



**Begründung**

**Abschrift**

**Juni 2023**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	3
<b>3</b>	<b>Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Bebauungspläne .....	6
<b>4</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
5.1	Belange der Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	11
5.2	Ver- und Entsorgung.....	11
5.3	Belange des Bodens .....	11
<b>6</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>12</b>
6.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	12
6.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	12
<b>7</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>14</b>
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	14
8.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	14

### Anlage

- RP Schalltechnik (2022): Bebauungsplan Nr. 27 Ergänzung zum Fachbeitrag Schallschutz im Zuge der 1. Änderung.
- Erschütterungsbericht

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

## 1 Vorbemerkung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe Erläuterungen in Kapitel 5).

Die Durchführung im vereinfachten Verfahren ist zudem möglich, weil

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB abgesehen.

## 2 Einleitung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

### 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist identisch mit dem Geltungsbereich des seit dem 29.12.2021 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“ der Gemeinde Hoogstede.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

## 3 Kommunale Planungsgrundlagen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim stellt durch die 89. Flächennutzungsplanänderung den Großteil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sowie der Abgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft, ebenso mit einer Abgrenzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Nördlich des Plangebietes ist eine gemischte Baufläche sowie eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan hat im südöstlichen Teilgebiet des Plangebietes eine Erdgasleitung mit Nordost – Süd – Verlauf gekennzeichnet. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. In südwestlicher Lage zum Plangebiet hat der Flächennutzungsplan eine Umgrenzung für Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses gekennzeichnet. In westlicher Umgebung zum Plangebiet verläuft ein Fließgewässer II. Ordnung. Die umliegenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

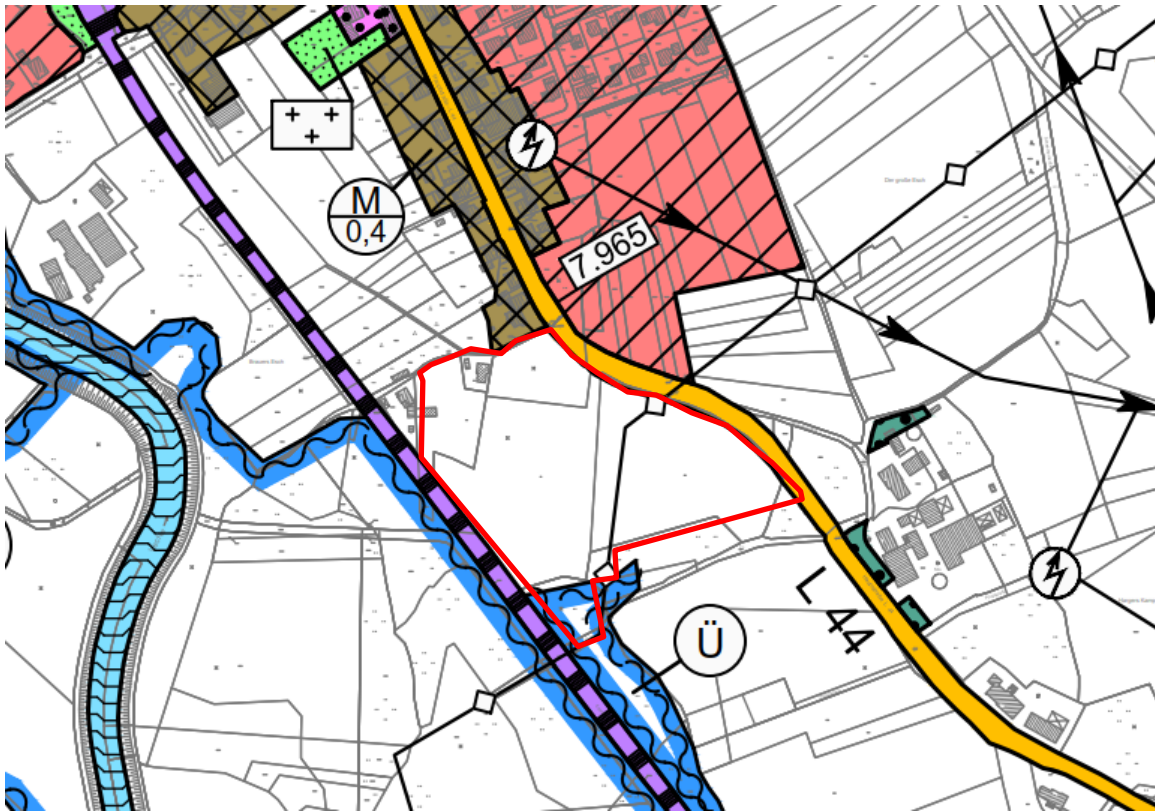


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim

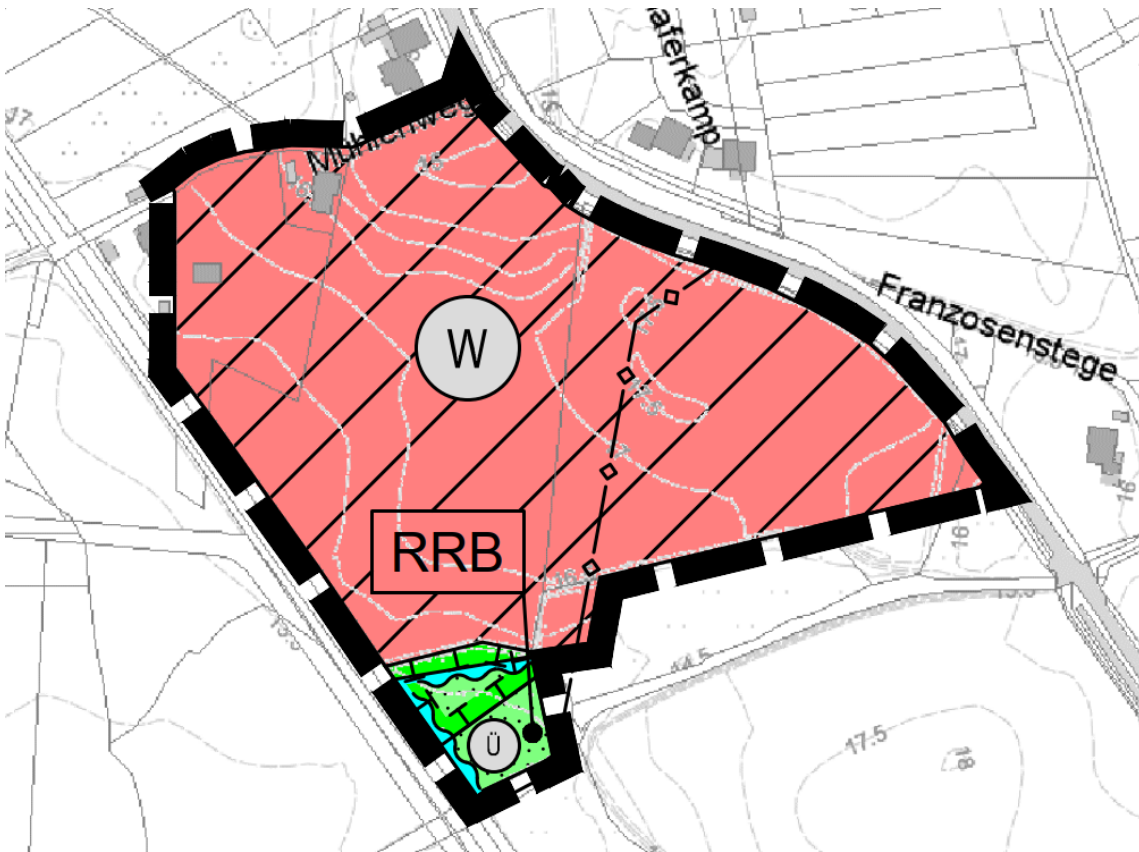


Abbildung 2: 89. Flächennutzungsplanänderung

### 3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung gilt der seit dem 29.12.2021 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“. Der Bebauungsplan Nr. 27 setzt Allgemeine Wohngebiete mit maximal einem Vollgeschoss fest. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Dachneigung von 45° und maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Flachdächer sind im WA1 nicht zugelassen. Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Im südlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken sowie eine private Grünfläche mit Erhaltungsgebot und die Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen im WA1 und durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen im WA2 begrenzt. Ferner werden Mindestgrundstücksgrößen (Einzelhaus = 500 m<sup>2</sup>, Doppelhaushälfte = 300 m<sup>2</sup>) vorgegeben. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden sowohl entlang der Landesstraße L 44, als auch entlang der Bahntrasse aktive Schallschutzmaßnahmen durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalles und einer Lärmschutzwand festgesetzt. Zusätzlich werden Lärmpegelbereiche festgesetzt und Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Schlafen geeigneten Räumen vorgegeben. Weiterhin sind schalldämmende Lüftungen in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) vorzusehen. Wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – aufweisen, ist eine schalldämmende Lüftung nicht erforderlich.



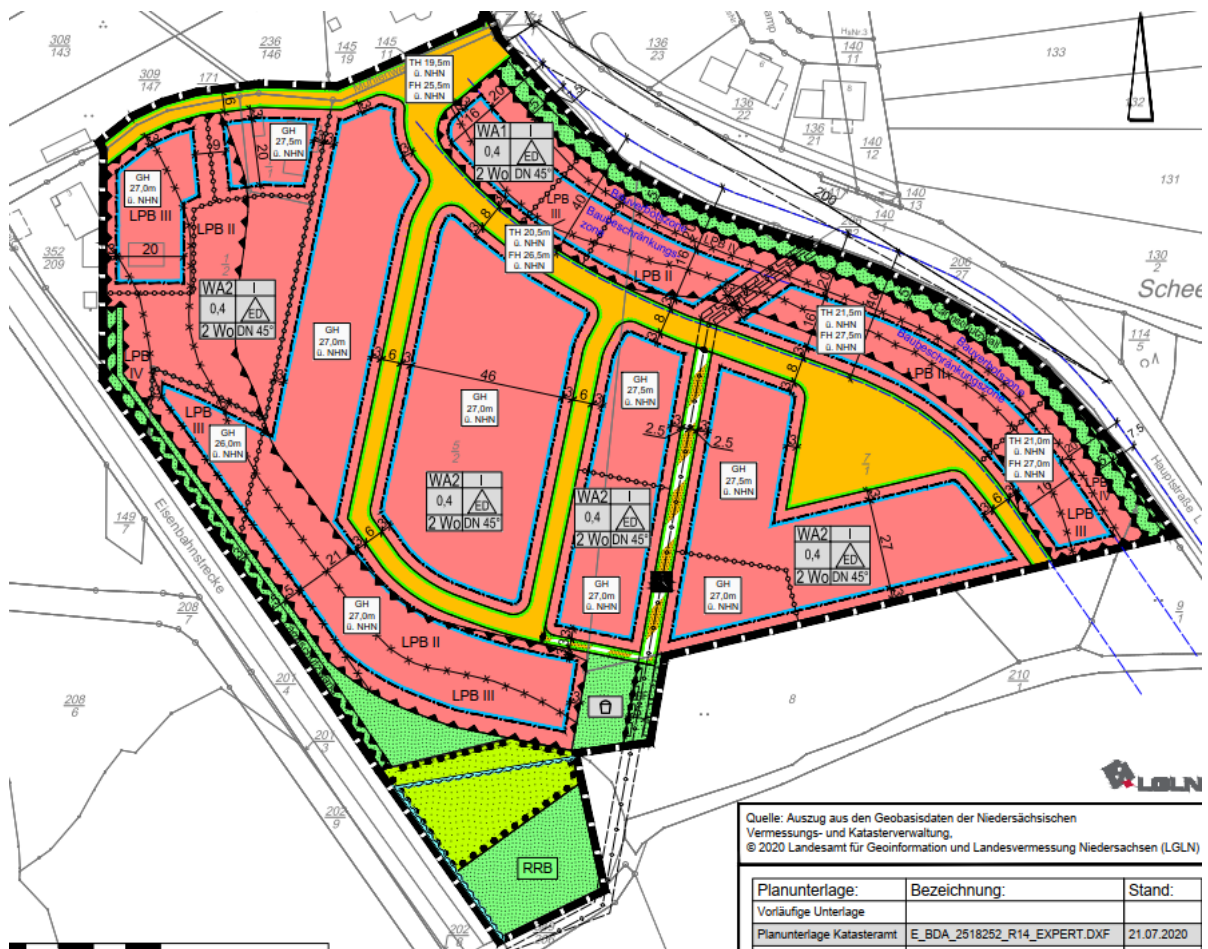


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hoogstede

## 4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ziel der Planung ist eine Klarstellung bzw. Verfeinerung der getroffenen Festsetzung der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, hier Schallschutz, sowie eine Klarstellung der Eigenresonanz von Geschosstrenndecken bei Gebäuden im Abstand von weniger als 80,00 m zur Bahntrasse. Ebenso wird der mittlerweile feststehende Standort der Trafostation im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo) verortet.

### Lärmschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“ ist im Jahr 2021 ein Fachbeitrag Schallschutz<sup>1</sup> erarbeitet worden. Dessen Ergebnisse sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 eingeflossen. Auf Ebene der Baugenehmigung hat sich nun herausgestellt, dass in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Aussagen zu dem Schutz von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien) oberhalb des Erdgeschosses fehlen. Zudem plant die Bentheimer Eisenbahn den Ausbau der Schienenstrecke Bentheim-Coevorden. Durch den geplanten Ausbau wird mit Mehrverkehr und veränderten Fahrgeschwindigkeiten der Züge gerechnet. Hierbei stellt sich ebenso die Frage,

<sup>1</sup> RP Schalltechnik (2021): Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“

ob die im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ausreichen, um die Emissionen, welche durch die geänderten Ausgangsdaten entstehen können, abzufangen. Die Gemeinde Hoogstede hat im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 bewusst auf einen Vollschutz für die Obergeschosse verzichtet, da der Bau von Einfamilienhäusern, deren Außenwohnbereich der Garten und die Terrasse darstellt, beabsichtigt ist. Die Schallberechnung wurde mit den veränderten Daten neu berechnet, die Festsetzungen reichen aus. Um jedoch klarzustellen, dass die Immissionsrichtwerte oberhalb des Erdgeschosses ebenso eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können, soll im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Klarstellung erfolgen, dass Außenwohnbereiche in den Obergeschossen der Gebäude der ersten Baureihen entlang der Emissionsquellen für die dauerhafte Nutzung mit Erholungsfunktion in Richtung der Emissionsquellen nicht zulässig sind. Ebenso werden Festsetzungen zu den Anforderungen der im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzten Lärmschutzwand und -wall getroffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 27 wurde ebenso ein Erschütterungstechnischer Bericht erstellt. Dieser hatte zum Ergebnis, dass in den geplanten Gebäuden in einem Abstand von weniger als 80 m zur Schienenstrecke, Geschosstrenndecken als massive Stahlbetondecken auszubilden und die Verwendung von Holzbalkendecken zwingend auszuschließen ist. Diese Festsetzung wurde nicht in dem Bebauungsplan Nr. 27 aufgenommen. Auf Genehmigungsebene wurde nun jedoch eine Möglichkeit der Ausbildung einer Holzbalkendecke entwickelt, welche die Eigenresonanz von 25 Hz (vergleichbar mit der Stahlbetondecke) einhält. Aus diesem Grund wird eine textliche Festsetzung zur Mindesteigenresonanz von Geschosstrenndecken aufgenommen.

## 5 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen ist der Begründung beigefügt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachfolgenden Übersicht dokumentiert.

	<b>Prüfung der Betroffenheit</b>
	§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
	Nicht betroffen, da keine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung
	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
	Siehe Kapitel 5.1
	§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden



<b>Prüfung der Betroffenheit</b>	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Nicht betroffen
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	Nicht betroffen
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Siehe Kapitel 5.1
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden

<b>Prüfung der Betroffenheit</b>	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
b) der Land- und Forstwirtschaft,	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	Nicht betroffen, da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	Elektrizität: siehe Kapitel 5.2 Weitere Versorgung nicht betroffen, da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	Nicht betroffen, da keine Änderung der Erschließung
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	Nicht betroffen, da keine Änderung an dem Überschwemmungsgebiet
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden

<b>Prüfung der Betroffenheit</b>	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	Nicht betroffen, da ausschließlich Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen werden

## 5.1 Belange der Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde von der Firma RP Schalltechnik ein Fachbeitrag zum Schallschutz erarbeitet.

Folgende Lärmschutzmaßnahmen sind in dem Bebauungsplan Nr. 27, als Ergebnis des Fachbeitrages, festgesetzt worden:

1. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m und einer Länge von ca. 160 m zum Schutz der Erdgeschosse und der Außenwohnbereiche der Einfamilienhäuser.
2. Lärmpegelbereiche II bis IV, überwiegend zum Schutz der Obergeschosse
3. Einbau von Lüftungseinrichtungen für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.

Im Aufstellungsverfahren hat die Gemeinde bewusst auf einen Vollschutz für die Obergeschosse verzichtet, da es sich um Einfamilienhäuser handelt, deren Außenwohnbereich der Garten sowie die Terrasse darstellt. Nun wird mit vorliegender Bebauungsplanänderung nochmal klargestellt, dass die Außenwohnbereiche (Balkone und Loggien) in den Obergeschossen der Gebäude der ersten Baureihen entlang der Schienenstrecke und der Landesstraße L 44 für die dauerhafte Nutzung mit Erholungsfunktion in Richtung der Schallquellen nicht zulässig sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 27 wurde ebenso im Aufstellungsverfahren ein Erschütterungstechnischer Bericht erstellt, welcher zu dem Ergebnis kam, dass Geschosstrenndecken bei Gebäuden in einem Abstand von weniger als 80 m zur Schienenstrecke als massive Stahlbetondecken auszubilden und die Verwendung von Holzbalkendecken zwingend auszuschließen sei. Dies wurde nicht als Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 27 aufgenommen. Mit der gewählten Festsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann unter Nachweis des Eigenresonanzwertes auch auf andere Materialien zurückgegriffen werden, sodass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Mit diesen Festsetzungen wird den Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist durch die vorhandene Trafostation im Plangebiet gesichert.

## 5.3 Belange des Bodens

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes „Esche“, in welchem Kohlenwasserstoffe als Bodenschatz geführt werden. Die zuständige Bergaufsicht obliegt bei Bergbau West. Die Lage innerhalb des Bewilligungsfeldes hat aufgrund der Großflächigkeit des Bewilligungsfeldes und

der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb dieses Bewilligungsfeldes für die vorliegende Planung keine Auswirkungen.

Für Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet wird auf den NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

## **6 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Hoogstede führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### **6.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

### **6.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind insgesamt 21 Stellungnahmen, davon 18 ohne Hinweise und Bedenken, eingegangen. Die drei Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden wie folgt abgewogen:

#### **LBEG**

Das LBEG hat auf die vorhandene Gasleitung der Erdgas Münster GmbH und dessen Schutzanweisungen hingewiesen.

*Der Hinweis auf die Leitung der Erdgas Münster GmbH wurde zur Kenntnis genommen. Die Gasleitung ist in der Planzeichnung bereits mit ihrem 3,00 m breitem Schutzstreifen enthalten.*

Weitere Hinweise bezogen sich auf den Baugrund, es wurde für Informationen und Hinweisen zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet auf den NIBIS Kartenserver verwiesen. Zudem wurde um Prüfung auf Lage innerhalb eines Erlaubnis- oder Bewilligungsfeldes gebeten.

*Die bodenbezogenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und redaktionell zusammengefasst in der Begründung ergänzt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes „Esche“, in welchem Kohlenwasserstoffe als Bodenschatz geführt werden. Die zuständige Bergaufsicht obliegt bei Bergbau West. Die Lage innerhalb des Bewilligungsfeldes hat aufgrund der Großflächigkeit des Bewilligungsfeldes und der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb dieses Bewilligungsfeldes für die vorliegende Planung keine Auswirkungen. Die Begründung wird jedoch redaktionell um einen Hinweis auf das Bewilligungsfeld ergänzt.*

## **Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim**

Die IHK hat in ihrer Stellungnahme das Ziel der Planung nochmals zusammengefasst und dabei keine Bedenken geäußert.

## **Nowega GmbH**

Die Nowega GmbH hat auf die vorhandene Gasleitung der Erdgas Münster GmbH und dessen Schutzanweisungen hingewiesen.

*Der Hinweis auf die Leitung der Erdgas Münster GmbH wurde zur Kenntnis genommen. Die Gasleitung ist in der Planzeichnung bereits mit ihrem 3,00 m breitem Schutzstreifen enthalten.*

## **7 Inhalte der Planung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“ bleiben unverändert und werden um die nachstehenden Festsetzungen ergänzt.

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass in den im Bebauungsplan Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Errichtung von Loggien und Balkonen in Richtung der Emissionsquelle (Eisenbahntrasse / Landesstraße L 44) für den dauernden Aufenthalt oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig sind.

Begründung: Die Festsetzung wird zum Schutz der Außenwohnbereiche getroffen. Hierbei wird klargestellt, dass die Realisierung von Außenwohnbereichen oberhalb des Erdgeschosses in Richtung der Emissionsquellen zum dauernden Aufenthalt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig ist.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die in dem Bebauungsplan Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“ festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Eisenbahntrasse in einer Höhe von 2,50 m über 16,00 m ü. NN und mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) auszubilden ist.

Begründung: Die Festsetzung wird zur Klarstellung der Ausführungen der Lärmschutzwand getroffen.

3. Der in dem Bebauungsplan Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“ festgesetzte Lärmschutzwall entlang der Landesstraße (L 44) ist in einer Höhe von 2,00 m über Gelände auszubilden. Der Wall ist mit einer beidseitigen Wallneigung von 1:1,5 und mit einer Wallkrone von 1,00 m auszubilden.

Begründung: Die Festsetzung wird zur Klarstellung der Ausführungen des Lärmschutzwalles getroffen.

4. Bei Abständen eines Gebäudes von weniger als 80,00 m zum Bahngleis der Eisenbahntrasse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Wohn- und Aufenthaltsräumen nur Geschosstrenndecken zulässig sind, deren Eigenresonanz mindestens 25 Hz beträgt. Geschosstrenndecken mit tieferen Eigenresonanzen sind nicht zulässig.

Begründung: Diese Festsetzung entspricht der Empfehlung aus dem Erschütterungstechnischen Bericht für den Bebauungsplan Nr. 27, ermöglicht jedoch bei Nachweis der Mindesteigenresonanz von 25 Hz ebenso die Verwendung von anderen Materialien, außer Beton.

Zudem wurde die Abgrenzung des Lärmschutzwalles entlang der Hauptstraße L 44 von 5,00 m auf 8,00 m verbreitert. Weiterhin wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 die



Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) festgesetzt. Im Zuge dessen wurde ebenso die Baugrenze des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes verändert, sodass zwischen der überbaubaren Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und der Trafostation ein 3,00 m breiter Abstand eingehalten wird. Ebenso wurde in die Planzeichnung mittels einer roten Linie die 80,00 m Grenze zur Schienenstrecke (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7d) eingetragen.

## 8 Ergänzende Angaben

### 8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 42.553 m<sup>2</sup> auf.

### 8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung: 07.02.2023

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses 11.02.2023

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.02.2023 20.02 – 21.03.2023

Satzungsbeschluss durch den Rat 06.06.2023

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Baugebiet Mühlenweg“ beige-fügt.

Hoogstede, den

gez. Harms-Ensink  
Der Bürgermeister