



Begründung

- 4. Änderung B-Plan Nr. 4 „Nördlich der L 44“
gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
(Satzungsbeschluss)
im Auftrag der Gemeinde Ringe
- Samtgemeinde Emlichheim –
Landkreis Grafschaft Bentheim
Niedersachsen**

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	3
2. Planungsanlass/Änderungen der Festsetzungen	3
3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB	3
4. Planungsabsichten und Auswirkungen	4
4.1. Erschließung	4
4.1.1. Anlagen für den ruhenden Verkehr	4
4.1.2. verkehrliche Anbindung	4
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6. Oberflächenentwässerung	5
7. Bodenfunde	5
8. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes	5
9. Hinweis auf bergrechtliches Bewilligungsfeld „Emlichheim-Süd“ der Wintershall Dea Deutschland GmbH	6
Bearbeitungsvermerke	7

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der L 44“ beinhaltet das Flurstück 216/28 der Flur 5 der Gemarkung Kleinringe. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück „Schlehstege 2“, im Osten an das Grundstück „Bolsenstraße 4“, im Süden an die Straßenparzelle der Gemeindestraße „Bolsenstraße“ und im Westen an das Grundstück „Bolsenstraße 8“. Das Plangebiet hat eine Größe von 673 m².

Bei den nachstehenden Abbildungen handelt es sich um eine Gegenüberstellung des bestehenden Bebauungsplanes sowie der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der L 44“:



Abbildung 1: Darstellung Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan Nr. 4 „Nördlich der L 44“



Abbildung 2: Darstellung Geltungsbereich geplante 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 „Nördlich der L 44“

2. Planungsanlass/Änderungen der Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das in dem Änderungsbereich einbezogene Flurstück 216/28 der Flur 5 der Gemarkung Kleinringe als Spielplatzfläche ausgewiesen. Dieser Spielplatz existiert in der Realität nicht mehr, da im Osten im Neubaugebiet „Borgmanns Kamp“ ein größerer Spielplatz vorhanden ist und dieser fußläufig gut und sicher zu erreichen ist. Außerdem befindet sich in der Nähe die Grundschule Ringe und der Sportplatz Ringe, wo weitere Spielmöglichkeiten für die Kinder verfügbar sind. Die Gemeinde Ringe beabsichtigt daher, die vorhandene Spielplatzfläche in diesem Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der L 44“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung

abgesehen werden. Außerdem wird von einer Umweltprüfung gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Evtl. Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gelten nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB als zulässig, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Es liegen keine Ausschlussstatbestände nach den Sätzen 4 (Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen) oder 5 (Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter) vor.

4. Planungsabsichten und Auswirkungen

4.1. Erschließung

4.1.1. Anlagen für den ruhenden Verkehr

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, mindestens jedoch 2 Einstellplätze.

4.1.2. verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Gemeindestraße „Bolsenstraße“ gesichert.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die zukünftige Ausweisung des neuen Bauplatzes gelten für diesen Bereich die Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet (WA), Zahl der zulässigen Vollgeschosse = 1 (Höchstgrenze), offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

Um die Entstehung von überdimensionierten Baukörpern zu verhindern, werden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage getroffen. Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss und einer Firsthöhe von max. 9,00 m zulässig. Die festgesetzte Firsthöhe ist als Höchstmaß anzusehen und darf nicht überschritten werden. Als Messpunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fußbodenoberkante/Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand. Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe bzw. bei Flachbauten der oberste Punkt des Daches. Des Weiteren gilt für die Traufe eine maximale Höhe von 4,50 m. Als Messpunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche, gemessen im rechten Winkel zur Gebäudemitte. Die Fußbodenoberkante stellt den unteren Bezugspunkt dar.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m über Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraße in fertig ausgebautem Zustand nicht überschreiten. Als

Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

6. Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist auf dem privaten Grundstück zu versickern.

7. Bodenfunde

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 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.

8. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird eine bisher als Spielplatz ausgewiesene Fläche überplant und soll zukünftig als Wohnbauland genutzt werden. Es wird somit eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Diese dient der Innenentwicklung.

Um dem Artenschutz gerecht zu werden, sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Notwendige Fällungen/Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb vom 01.03. – 30.09. zulässig (s. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Die Baufeldräumung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (v.a. im Hinblick auf Brutvögel) auf den Zeitraum vom 01.09 – 28.02. zu beschränken. Sollte eine Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt sein, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Die ökologische Baubegleitung ist zu dokumentieren und die Dokumentation der UNB unaufgefordert vorzulegen.

- Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, müssen vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate/Quartiere für Vögel und Fledermäuse) überprüft werden, wobei als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Strukturen durch fachlich geeignete Maßnahmen auf einen möglichen Besatz zu untersuchen sind. Die Überprüfung muss auch dem vom Boden aus einsehbaren Bereich der Bäume umfassen. 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 Maßnahme vorzulegen.
- Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche sind durch geeignete Wahl der öffentlichen Straßenbeleuchtung des Baugebietes 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)
- Grundsätzlich sind Schadstoffeinträge in Boden, Grund- und Oberflächengewässer zu vermeiden.

9. Hinweis auf bergrechtliches Bewilligungsfeld „Emlichheim-Süd“ der Wintershall Dea Deutschland GmbH

Die Wintershall Dea Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der L 44“ innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Emlichheim-Süd“ befindet. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 8 Bundesberggesetz zur Gewinnung von Rohstoffen (hier Kohlenwasserstoffe).

Bearbeitungsvermerke

Der Entwurf der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der L 44“ hat gemäß § 3 BauGB zusammen mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der L 44“ in der Zeit vom 21.10.2022 bis zum 22.11.2022 öffentlich ausgelegen.

Auf Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 13.10.2022 ortsüblich hingewiesen.

Diese Begründung hat beim Satzungsbeschluss vorgelegen.

Ringe, 19. Dezember 2022



Stegeman
Bürgermeister

