

Gemeinde Ringe

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Bebauungsplan Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“

in Neugnadenfeld



Begründung

Abschrift

gem. § 10 BauGB

im Verfahren nach § 13b BauGB

Projektnummer: 221130
Datum: 2023-06-13

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Planungsanlass und -erfordernis / Allgemeines | 1 |
| 2 | Geltungsbereich | 2 |
| 3 | Verfahren | 2 |
| 4 | Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation | 3 |
| 4.1 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 3 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 4.3 | Rechtsverbindliche Bebauungspläne und sonstige Satzungen | 5 |
| 5 | Aufschüttung des Plangebietes | 5 |
| 6 | Planinhalte / Festsetzungen des B-Plan Nr. 27 | 6 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.2 | Bauweise | 6 |
| 6.3 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.3.1 | Höhe baulicher Anlagen | 6 |
| 6.3.2 | Grundstücksausnutzung | 7 |
| 6.3.3 | Zahl der zulässigen Wohnungen | 7 |
| 6.4 | Oberflächenentwässerung | 7 |
| 6.4.1 | Versickerung der Oberflächenwasser aus öffentlichen Straßenverkehrsflächen | 8 |
| 6.4.2 | Versickerung der Oberflächenwässer der privaten Grundstücke | 8 |
| 6.4.3 | Überflutungsschutz bei Starkregenereignis | 8 |
| 6.5 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 8 |
| 6.5.1 | Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen | 8 |
| 6.5.2 | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen | 10 |
| 6.6 | Örtliche Bauvorschriften | 10 |
| 7 | Immissionsschutz / Geruch | 11 |
| 8 | Erschließung | 11 |
| 8.1 | Verkehr | 11 |
| 8.2 | Ver-/ Entsorgung | 11 |
| 9 | Umweltbelange | 12 |
| 9.1 | Vorbemerkungen | 12 |
| 9.2 | Eingriffe in Natur und Landschaft | 12 |
| 10 | Klimaschutz / Klimaanpassung | 13 |
| 11 | Innenentwicklung | 13 |
| 12 | Städtebauliche Werte | 14 |
| 13 | Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 14 |
| 13.1 | Altlasten | 14 |
| 13.2 | Denkmalschutz | 15 |
| 13.2.1 | Baudenkmale | 15 |
| 13.2.2 | Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde | 15 |
| 13.3 | Kampfmittel | 15 |
| 14 | Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk | 16 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Übersichtsplan..... | 1 |
| Abbildung 2: Geltungsbereich..... | 2 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP (2001) | 4 |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Emlichheim..... | 4 |
| Abbildung 5: Skizze zur geplanten Höhenlage der Planstraße | 5 |
| Abbildung 6: Altablagerungen im Umfeld des Plangebiets..... | 14 |

ANHANG

- Umweltplanerischer Fachbeitrag, IPW, September 2021
- Bebauungs- und Erschließungsvorschlag

ANLAGE

- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW, September 2021
- Bericht über die Durchführung von Immissionsmessungen, FIDES, Januar 2023

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Samtgemeinde Emlichheim, Hauptstraße 24, 49824 Emlichheim, Tel 05943 809-0, E-Mail: info@neuenhaus.de eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Norman Roda
Sven Westermann, M. Sc.

Wallenhorst, 2023-06-13
Proj. Nr. 221130

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

1 Planungsanlass und -erfordernis / Allgemeines

Der vorhandene Wohnsiedlungsbereich im Ortsteil Neugnadenfeld soll aufgrund einer entsprechenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Eigenentwicklung maßvoll erweitert und abgerundet werden. Die Gemeinde Ringe beabsichtigt daher hier ein Wohngebiet in ruhiger Ortsrandlage mit Übergang zur offenen Landschaft zu entwickeln.

Da bei einer Plangebietsgröße von ca. 8920 m² eine zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird, sind hier die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.



Abbildung 1: Übersichtsplan

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Neugnadenfeld, nordwestlich der Emslandstraße. Im Nordosten grenzt ein Wohngebiet an, das von der Königsfelder Straße erschlossen ist. Hierfür gilt eine Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB. Südwestlich ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben.

2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“ umfasst in der Gemarkung Großringe, Flur 10, die Flurstücke 54/4, 54/5 und 54/6. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,89 ha.

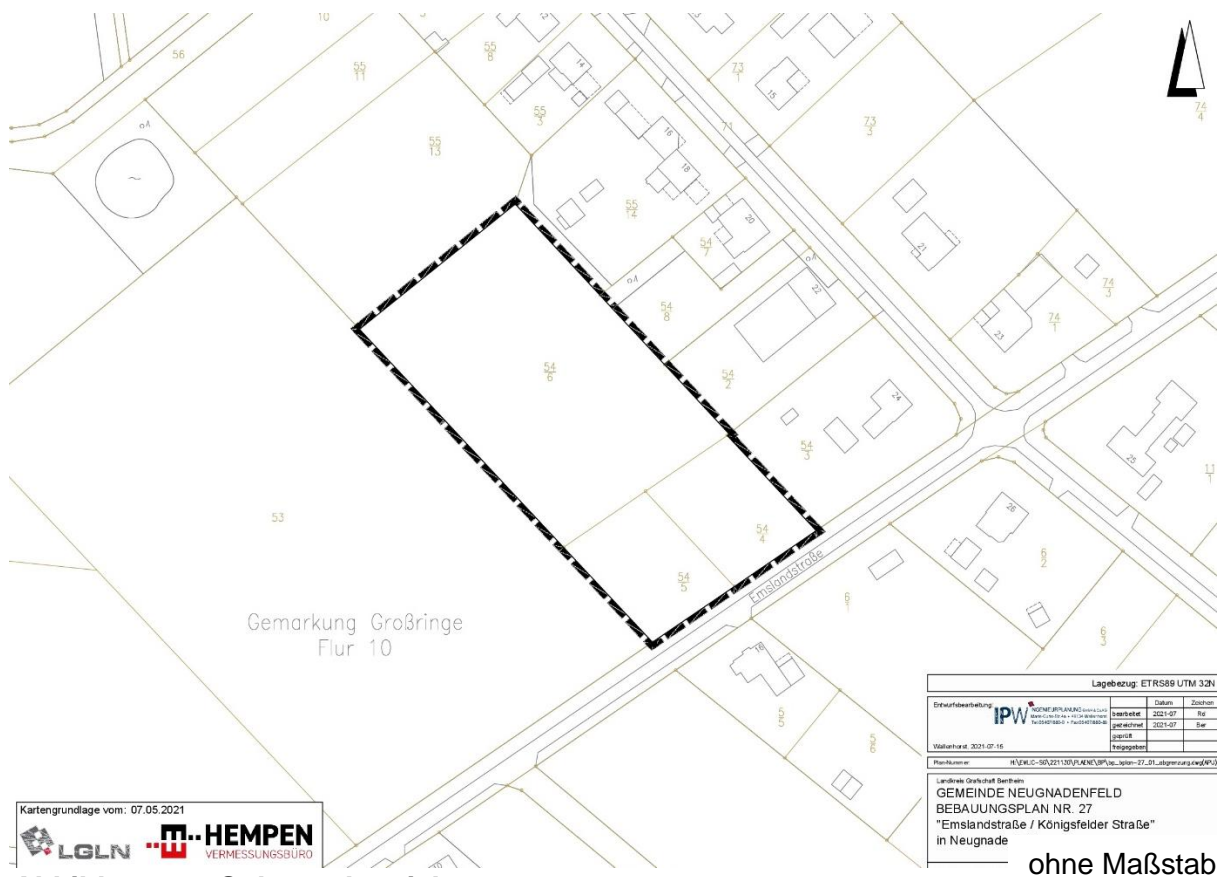


Abbildung 2: Geltungsbereich

3 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Ringe hat am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 wird eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 m² für Wohnnutzung auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Neugnadenfeld anschließt, festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung ein FFH-Gebiet oder ein europäisches Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden könnte. Daher sind alle Voraussetzungen des für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Ringe sieht im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab. Die generellen Umweltbelange werden jedoch in einem umweltplanerischen Fachbeitrag abgearbeitet. Dieser ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründungsentwurf nebst Anlagen wurden am 12.10.2021 beschlossen und zwischen dem 12.11.2021 und dem 13.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Dies wurde entsprechend den Vorschriften des BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Parallel dazu wurde auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Während der Offenlage wurden aus der Öffentlichkeit keine Hinweise oder Einwendungen vorgebracht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden einige Hinweise vorgebracht, die nachrichtliche Änderungen nach sich zogen. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Grafschaft Bentheim wurde auf das ehemalige Emslandlager Alexisdorf verwiesen und daraus die Notwendigkeit einer Abklärung einer archäologischen Prospektion in Form einer Voruntersuchung. Diese Hinweise wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Von der Unteren Wasserbehörde wurde bemängelt, dass in der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung bei der Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserabstandes ein Schwankungsbereich von 0,50 m angenommen würde.

Die Abteilung für Bauwesen des Landkreis Grafschaft Bentheim betonte die Notwendigkeit zur Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen und der damit verbundenen Bezugspunkte. Die Höhen sind im Plan klar festgesetzt, wobei die Wohngebiete des Geltungsbereichs in drei Abschnitte mit jeweils unterschiedlichen Höhenfestsetzungen unterteilt wurden. Die allgemeine Bestimmtheit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) wurde aufgrund einer anderslautenden Eingabe unterstrichen.

Die Landwirtschaftskammer fordert in ihrer Stellungnahme Untersuchungen, mit denen belegt wird, dass der in der neuen TA-Luft im Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen“ aufgeführte Grenzwert für Wohngebiete (IW 10) eingehalten wird. Dies wurde zwischenzeitlich durch Immissionsmessungen bestätigt (siehe Kap. 7 Immissionsschutz / Geruch). Ein Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

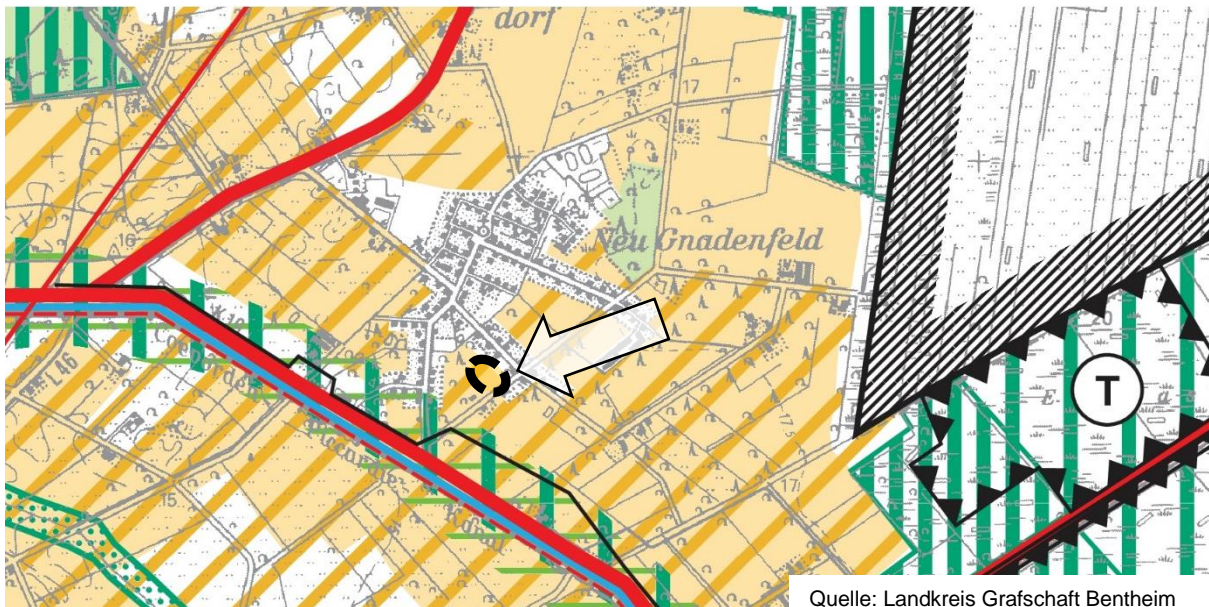
Der Satzungsbeschluss erfolgte am 16.06.2023.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im (noch) wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Grafschaft Bentheim ist die Gemeinde Neugnadenfeld als Siedlungsbereich dargestellt, der von Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft umgeben ist. Diese Ausweisung bewirkt jedoch kein generelles Ausschlusskriterium zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Die hier vorgesehene geringfügige Arrondierung der bestehenden Ortslage des Baugebietes an der Königsfelder Straße bildet eine

städtebaulich nachvollziehbare Erweiterung nach Süden und widerspricht daher nicht den Vorgaben der Regionalplanung.



Quelle: Landkreis Grafschaft Bentheim

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP (2001)

4.2 Flächennutzungsplan

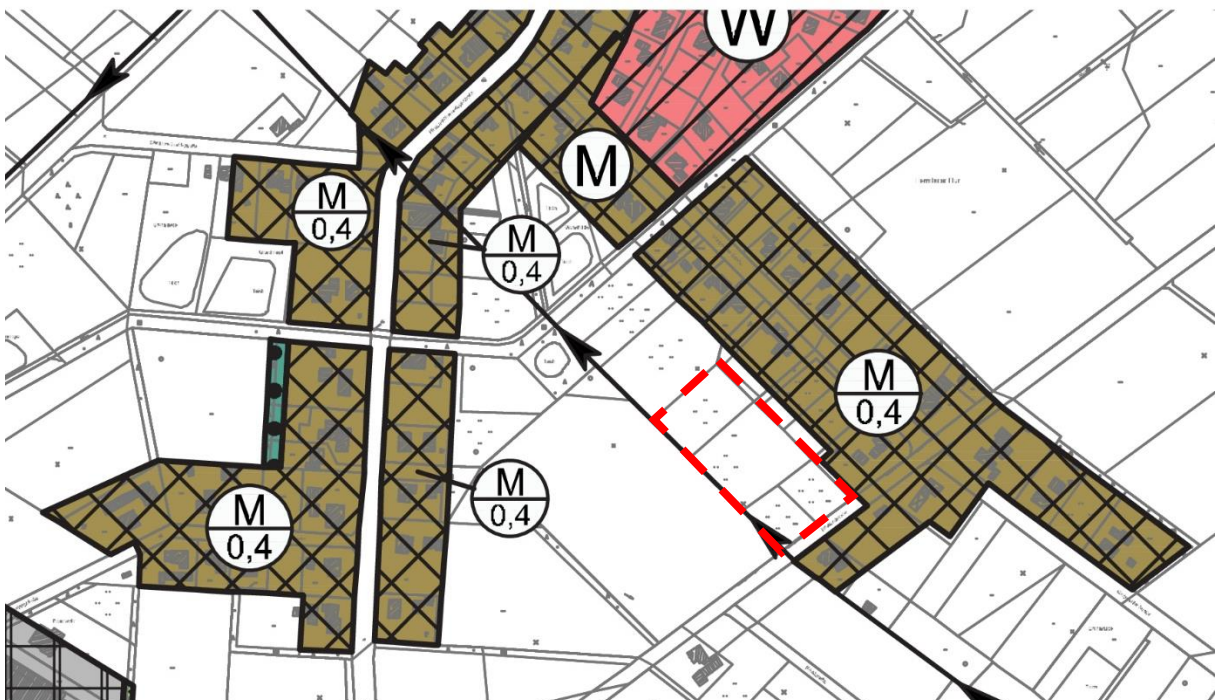


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Emlichheim

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nordwestlich (entlang der Königsfelder Straße) sowie südwestlich der Emslandstraße ist gemischt genutzte Baufläche dargestellt.

Bei Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB, die bis zum 31. Dezember 2022 eingeleitet wurden (Aufstellungsbeschluss), gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit

einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diesbezüglich (siehe § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) gilt im beschleunigten Verfahren, dass ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der FNP ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Westlich angrenzenden gilt eine Satzung nach § 34 BauGB, die den im Zusammenhang bebauten Bereich festlegt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“ grenzt direkt östlich an den Geltungsbereich dieser Satzung, die 2019 rechtskräftig wurde.

5 Aufschüttung des Plangebietes

Um eine Versickerung der im Baugebiet anfallenden Oberflächenwässer zu gewährleisten, schlägt die Wasserwirtschaftliche Vorplanung, die der Entwurfsbegründung dieses Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist, vor, das gesamte Plangebiet auf eine Mindesthöhe von 16;30 NHN aufzuschütten (vgl. auch Kap. 6.4 Oberflächenentwässerung). Die geplanten Geländehöhen haben das derzeit anstehende Geländere Relief zu berücksichtigen. Die Höhe der Aufschüttung ist gleichmäßig über das gesamte Plangebiet zu verteilen.



Abbildung 5: Skizze zur geplanten Höhenlage der Planstraße

6 Planinhalte / Festsetzungen des B-Plan Nr. 27

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung dienen dem Zweck, dass sich die künftige Nutzung funktional in das Siedlungsumfeld einfügt. Wird ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt, muss dieser die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Vor diesem Hintergrund werden Nutzungen, die nicht unmittelbar mit dem Wohnen verbunden sind, ausgeschlossen.

6.2 Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Konkretisiert wird diese Festsetzung dadurch, dass nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig sein sollen. Diese Bauweise ist im Umfeld vorherrschend. Durch die offene Bauweise sind nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m möglich. Weitere Begrenzungen der Gebäudelängen ergeben sich aufgrund landesrechtlicher Vorgaben (hier: Grenzabstände gemäß § 5 NBauO). Zudem werden im Bebauungsplan zeichnerisch Baugrenzen festgesetzt, die sogenannte Baufenster bilden. Diese werden für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“ jedoch großzügig festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

Mit der beschriebenen konkret festgesetzten Bauweise wird die vorhandene Siedlungsstruktur aufgegriffen und dem Nachfragepotential Rechnung getragen, das sich hier im Wesentlichen auf die Errichtung von Einfamilienhäusern konzentriert.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Höhe baulicher Anlagen

Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Damit ist die in diesem B-Plan textlich festgesetzte Bezugshöhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) deutlich und nachvollziehbar in der Örtlichkeit definiert.

Da im Plangebiet ein hoher Grundwasserstand festgestellt wurde, soll das gesamte Plangebiet aufgeschüttet werden (vgl. Punkt 5 Aufschüttung des Plangebietes sowie die Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung im Anhang). Die Aufschüttung soll sich am derzeitigen Geländere relief orientieren. Die zukünftige Erdgeschoßfußbodenhöhe eines Gebäudes (entspricht der Oberkante fertiger Fußboden, OKFF) soll sich an das Geländere relief anpassen und übermäßig

darüber hinausreichen. Die zulässige OKFF soll daher ca. 0,50 m über dem modellierten Geländere relief liegen. Aus diesen Gründen wird eine maximale Höhe OKFF folgendermaßen festgesetzt (siehe dazu auch Abb. 5 Skizze zur geplanten Höhenlage der Planstraße).

| | Maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe |
|------|---------------------------------|
| WA 1 | OKFF 17,00 m ü NHN |
| WA 2 | OKFF 17,20 m ü NHN |
| WA 3 | OKFF 17,30 m ü NHN |

In Anlehnung an die Nachbarbebauung wird zudem festgesetzt, dass die Firsthöhe eines Gebäudes die Höhe von 10,50 m nicht überschreiten darf, wobei als Firsthöhe der höchste Punkt der Dachhaut gilt.

6.3.2 Grundstücksausnutzung

In der Planzeichnung wird gemäß § 19 bzw. § 20 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf jeweils 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 sind gemäß Abs. 4 Satz 1 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (bspw. Tiefgaragen), mitzurechnen. Gleichzeitig darf jedoch die GRZ durch eben die vorgenannten Bauten in einem Ausmaß von bis zu 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

6.3.3 Zahl der zulässigen Wohnungen

Innerhalb des WA-Gebiets sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude gerechnet wird. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen greift die Gemeinde Ringe hier zugunsten einer positiven Ortsbildentwicklung regelnd ein, um zu verhindern, dass die Vorgärten der Wohngebäude durch Stellplatzanlagen überdurchschnittlich geprägt werden und der Charakter eines offenen und durchgrünten Quartiers nicht verloren geht.

6.4 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“ wurde eine Wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Aussagen zur Oberflächenentsorgung erstellt. Der Erläuterungsbericht liegt dieser B-Planbegründung bei.

Die wasserwirtschaftliche Vorplanung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen hohen Grundwasserstände eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nur möglich ist, wenn das Plangebiet erhöht wird, dass der niedrigste Punkt bei 16,3 m ü. NHN liegt.

6.4.1 Versickerung der Oberflächenwasser aus öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Die gesammelten unbelasteten Oberflächenabflüsse aus den öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der Haupteinschließungsstraße über Quer- und Längsneigung in punktuell angeordneten oder straßenbegleitende Sickermulden abgeleitet und versickert werden. Dies ist in der dem Bebauungsplan beigefügten Wasserwirtschaftlichen Vorplanung ausführlich beschrieben.

6.4.2 Versickerung der Oberflächenwässer der privaten Grundstücke

Die Oberflächenabflüsse auf den Privatgrundstücken sind vor Ort zu versickern, ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Die Versickerung kann in oberflächennahen Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden in Rasen oder Beetflächen geschehen.

6.4.3 Überflutungsschutz bei Starkregenereignis

Die tiefste geplante Stelle befindet sich in der nordwestlichsten Ecke des Plangebiets. Das Straßengefälle ist so auszurichten, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet über die Straßenoberfläche zum geplanten Tiefpunkt abfließt und oberflächlich über die Straßenfläche und die als Fläche für die Wasserwirtschaft (Zweckbestimmung: Versickerungsfläche, Notüberlauf) festgesetzte geplante Rasenmulde als Maßnahme zur Notentwässerung in Richtung Nordwesten aus dem Plangebiet hinausgeleitet wird. Alle Gebäude sind über dem Straßenniveau zu errichten. Damit ist eine Überflutung der Baugrundstücke weitestgehend ausgeschlossen.

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan Nr. 27 „Emslandstraße 7 Königsfelder Straße“ werden zwei Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 20 BauGB ohne Flächendarstellung festgesetzt.

1. die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die als Maßnahme ohne flächenbezogene Darstellung festgesetzt ist, sowie
2. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

6.5.1 Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherzustellen, sind die nicht überbauten Freiflächen auf den privaten Grundstücken als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten, Folienbeeten sind sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

Für die textliche Festsetzung wird der Begriff „Schottergärten“ verwendet, da dieser in der Literatur eine entsprechende Definition findet. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt:

„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.

Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:

klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung. Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden. japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“¹

Dass die Errichtung von Gabionen ausgeschlossen wird, dient einerseits der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen im Sinne der oben genannten naturschutzfachlichen Ziele. Zum anderen werden damit aber auch gestalterische Ziele verbunden. Durch das Verbot zur Errichtung von Gabionen als Einfriedungen der privaten nicht überbauten Grundstücksfreiflächen (Gärten) soll verhindert werden, dass Privatgrundstücke über die Maßen abgeschottet werden. Ziel ist es, ein offen gestaltetes Baugebiet als Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

¹ Wikipedia: Schottergarten. zuletzt aufgerufen am 30.05.2023

6.5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Unter Beachtung der folgenden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung und das Abschieben von Oberboden müssen außerhalb der Brutsaison und somit zwischen 01. August und 28./29. Februar eines Kalenderjahres erfolgen. Sollte das Beseitigen von Vegetation oder das Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und bodenbrütender Feldvögel durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Fällungen / Rodungen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, sind die Gehölze durch eine fachkundige Person auf evtl. besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Brut-habitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundliches Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB zu übersenden.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Dies trifft insbesondere auf die Gestaltung der Dachlandschaft eines Siedlungsquartiers zu. Insofern weist der Bebauungsplan Regelungen zur Dachneigung und zu Dachaufbauten aus, die den gestalterischen Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Analog zur angrenzenden Bebauung wird die zulässige Dachneigung zwischen 27° und 45° festgesetzt. Auch die Festsetzungen der Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte etc. orientieren sich an der im angrenzenden Baugebiet vorhandenen und zulässigen Bebauung.

Bezüglich Grundstückseinfriedungen wird festgesetzt, dass lebende Hecken, Mauern, Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m (gemessen von der OK des geplanten Grundstücks auf dem die Einfriedung errichtet wird) zulässig sind. Mauern, Holz- oder Metallzäune sind ab einer Höhe von 0,60 m zur grundstücksabgewandten Seite vollständig einzugrün. Diese Einfriedungen sind so zu errichten, dass die Eingrünung vollständig auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Damit soll durch Bauvorschriften eine Abgrenzung zum Nachbarn so gestaltet werden, dass diese nicht abweisend wirkt.

7 Immissionsschutz / Geruch

In ihrer Stellungnahme zur Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 weist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen darauf hin, dass im Umfeld des Planungsraumes Stallanlagen für eine intensive Tierhaltung stehen. Es handele sich dabei um ältere, baurechtlich gewerblich eingestufte Hähnchenmastanlagen. Von diesen Anlagen gingen unter anderem Geruchsmissionen aus, die auf das geplante Wohngebiet einwirkten. Daher werden Untersuchungen gefordert, mit denen belegt wird, dass der in der neuen TA-Luft im Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen“ aufgeführte Grenzwert für Wohngebiete (IW 10) eingehalten wird. Zwischenzeitlich wurden Immissionsmessungen durchgeführt. Zusammenfassend wurden bei Ortsbegehungen die maximale Gesamtbelastung an Geruchsmissionen mit 6% ermittelt. Anschließend wurden die ermittelten Ergebnisse wegen des möglichen Einflusses des Maisanbaus auf die angrenzenden Beurteilungsflächen nach oben korrigiert, so dass sich eine maximale Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 7% ergibt. Der maximal zulässige Immissionswert von 10% für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird damit eingehalten.

Der Bericht² ist der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

8 Erschließung

8.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die Emslandstraße und eine von dort abgehende Planstraße gesichert.

8.2 Ver-/ Entsorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung (vgl. Kap. 6.4) und Schmutzwasserentsorgung wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung nachgewiesen bzw. sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist über die Planstraße und den geplanten Wendehammer sichergestellt.

² FIDES im Januar 2023, S. 2 „Zusammenfassung“

9 Umweltbelange

9.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den bebauten Siedlungsbereiche des Ortsteils Neugradenfeld zu erweitern. Damit dient der Bebauungsplan der Ausweisung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13b BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“ wird eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 qm festgesetzt. Es wird auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“ kann damit gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB) zu erstellen (siehe Anlage Umweltplanerischer Fachbeitrag).

9.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Schutzgüter zu erwarten sind. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 27 geht eine Ackerfläche verloren, was als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen einzustufen ist. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitete Bodenneuversiegelung führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch das vorliegende Vorhaben kommt es daher – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Defizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Da im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung

der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Die Eingriffsbilanzierung schließt bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert ab mit einem Kompensationsdefizit von 5890 Werteinheiten.

Die Gemeinde bewertet die Schaffung neuer Wohngebiete und Wohnraum für die Bevölkerung höherrangig ein, als den Verlust der unmittelbar an den besiedelten Innenbereich angrenzenden Außenbereich, der bislang als Grünlandfläche genutzt wurde. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht zudem kein Ausgleichszwang, da auch im B-Plan-Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB die Regelungen und Vorgaben des § 13a BauGB gelten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als **vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig**. Demnach ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden**.

10 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programm-satz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“ wird der Bau von Einzel- und Doppelhäusern vorbereitet. Dabei wird die bestehende Ortslage nach Süden ergänzt und erweitert. Durch die moderate Siedlungsentwicklung wird die Ressource Boden effizient genutzt und die offene Landschaft als besonders klimawirksamer Freiraum nur minimal in Anspruch genommen. Das Baugebiet ist als durchgrünter Siedlungsbereich im Übergang zur freien Landschaft geplant. Negative Einwirkungen auf das Kleinklima sind durch die geplante zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten.

11 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Das Plangebiet arrondiert die bebaute Ortslage von Neugnadenfeld. Derzeit ist die Fläche landwirtschaftlich genutztes Grünland am Ortsrand.

Primäres Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, in Neugnadenfeld dringend benötigte Wohnbauflächen zu schaffen. Mit dieser Planung wird eine bebaute Ortslage moderat erweitert. Die Erweiterung ist städtebaulich sinnvoll. Sie ermöglicht Bauvorhaben, die sonst wahrscheinlich

eine Baufläche in der offenen Landschaft in Anspruch genommen hätten. Das Vorhaben ist daher mit dem Grundsatz der Innentwicklung vereinbar.

12 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich: **ca. 8920 m²**

Allgemeines Wohngebiet: ca. 7370 m²
Straßenverkehrsfläche: ca. 1460 m²
Fläche für die Wasserwirtschaft: ca. 90 m²

13 Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Altlasten

Laut Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) des LBEG befinden sich im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes keine Altlastenflächen.

Allerdings befindet sich eine Altablagerungsfläche in ca. 450 m nördlicher Richtung.

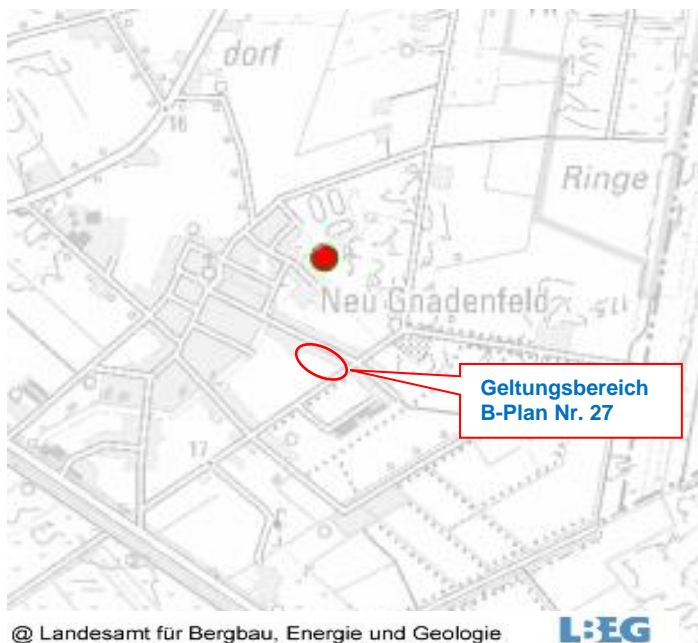


Abbildung 6: Altablagerungen im Umfeld des Plangebiets

13.2 Denkmalschutz

13.2.1 Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale bekannt.

13.2.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Auch wenn keine archäologischen Funde und Befunde bekannt sind, sind diese jedoch nie auszuschließen. Daher wurde folgender Hinweis auf mögliche Bodenfunde in den Bebauungsplan übernommen:

Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120, gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.

Zudem wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Untere Denkmalschutzbehörde vorgebracht, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Emslandlagers Alexisdorf befindet. Bei Erdarbeiten muss daher mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Die Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), welche verwehrt kann oder unter Umständen mit Auflagen verbunden ist.

Sich hieraus ergebende denkmalpflegerische Notwendigkeiten sind gemäß Stellungnahme nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

13.3 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplans Nr. 27 „Emslandstraße / Königsfelder Straße“ einschließlich Begründung wurde in Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Ringe ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-06-13

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
gez. ppa. Desmarowitz

Ringe,

.....
Bürgermeister