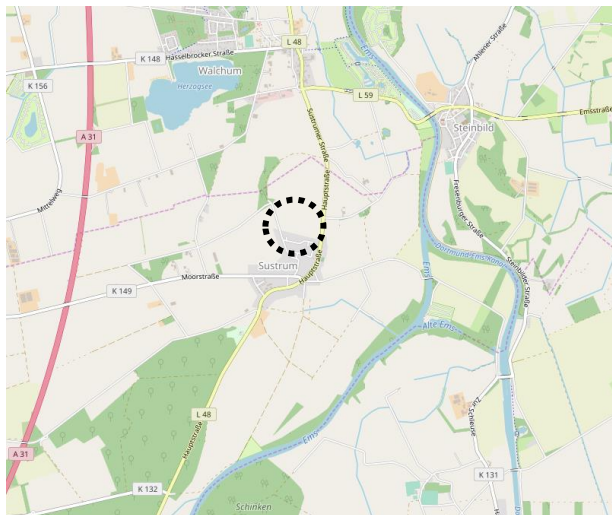




GEMEINDE Sustrum

LANDKREIS EMSLAND

Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schule III“



Vorentwurfsbegründung

gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	6
5	Bestandssituation	7
6	Städtebauliches Konzept / Planungsziel	7
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
7.2	Örtliche Bauvorschriften	10
8	Erschließung	11
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
8.2	Technische Erschließung / Oberflächenwasser	11
9	Immissionsschutz	13
9.1	Landwirtschaft	13
9.2	Verkehr	13
10	Klimaschutz - Klimaanpassung.....	15
11	Innenentwicklung	16
12	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	16
12.1	Grünordnung	16
12.2	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	17
12.3	Artenschutz	17
12.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	17
13	Städtebauliche Werte	17
14	Abschließende Erläuterungen.....	18
14.1	Altlasten	18
14.2	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde	18
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	18

ANLAGEN:

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW, 2020-03-03)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, 2020-03-
- Vorabzug Straßenbautechnische Vorplanung (IPW, 2020-02-21)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
B.A. Jan Philipp Seitz

Wallenhorst, 2020-03-27

Proj. Nr. 218537

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

In der Gemeinde Sustrum besteht Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowie an Flächen für die Ansiedlung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, die in Zuordnung zur Ortslage angesiedelt werden können und somit in Abgrenzung zu den Betrieben im Industriepark an der A 31 stehen. Hiermit soll einem örtlichen Bedarf nach Grundstücken für mischgebietsverträglichen kleineren Gewerbe- und Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Nördlich der Ortslage von Sustrum an der L48, weist der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen bereiste Wohnbauflächen aus. Diese sollen nun entwickelt und um weitere Mischgebietsflächen ergänzt werden. So können Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die mit Wohnnutzungen vereinbar sind.

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat daher in seiner Sitzung am 06.06.2019 beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Parallelverfahren wird die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

2 Verfahren / Abwägung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am 13. August 2019 beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 22 „An der Schule III“ aufzustellen.

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a oder 13b BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat daher in seiner Sitzung am 13. August 2019 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Durch Bekanntmachung vom hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung am, stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplan-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Sustrum, im Nordosten der Gemeinde Sustrum und umfasst eine Größe von ca. 6 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schule III“, befindet sich in der Gemarkung Sustrum, Flur 14 und umfasst die Flurstücke 9/1 und 11/1 (teilw.).

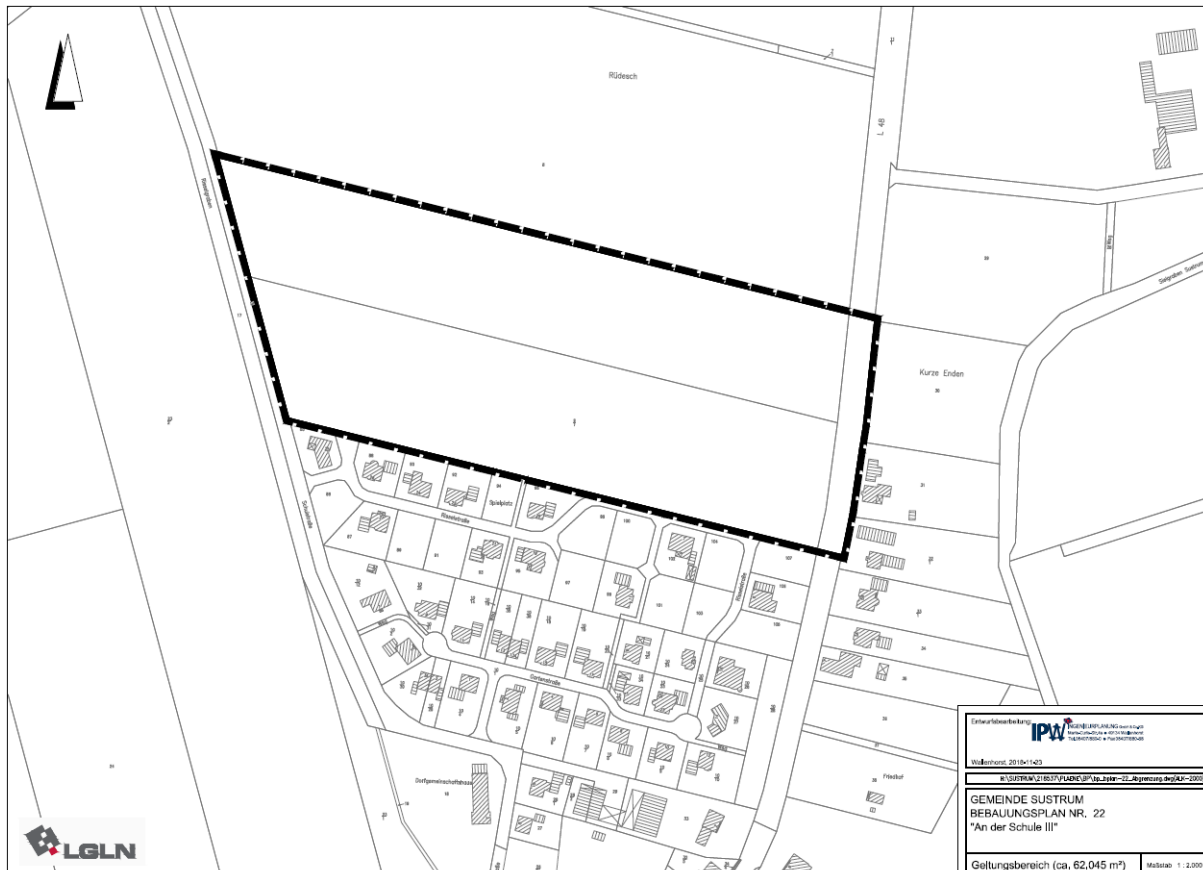


Abb. 1: Geltungsbereich o.M.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Für das Plangebiet stellt das RROP teilweise allgemeinen Siedlungsbereich sowie ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hoher Ertragspotenziale, das unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzt, dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland weist die Gemeinde Sustrum nicht als Zentralen Ort aus. Damit einhergehend sind hier Erweiterungen im Rahmen der Eigenentwicklung entsprechend der Gemeindegröße möglich (Pkt. 2.1 03 RROP).

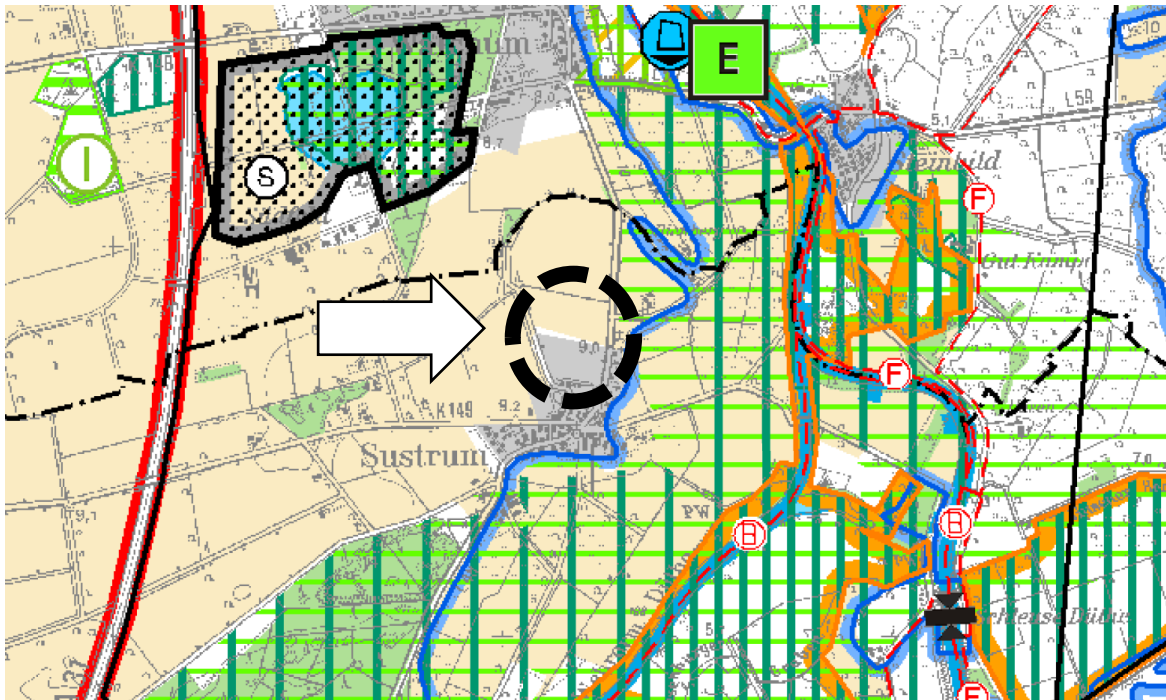


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Emsland (2010)

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Lathen ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für das nördliche Plangebiet sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, mit der überlagerten Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Diese Maßnahmenflächen sind als potenzielle Kompensationsflächen ausgewiesen worden, eine Umsetzung von Maßnahmen hat in diesem Bereich bisher nicht stattgefunden. Daher sind bei einer Überplanung keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der bereits bestehenden Darstellung von Wohnbauflächen, soll die Entwicklung kompakt und im Zusammenhang zur Ortslage Sustrum entwickelt werden.

Ebenfalls gut geeignete Alternativstandorte mit Bezug zur Ortslage sind nicht vorhanden, daher wird die 38. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt.

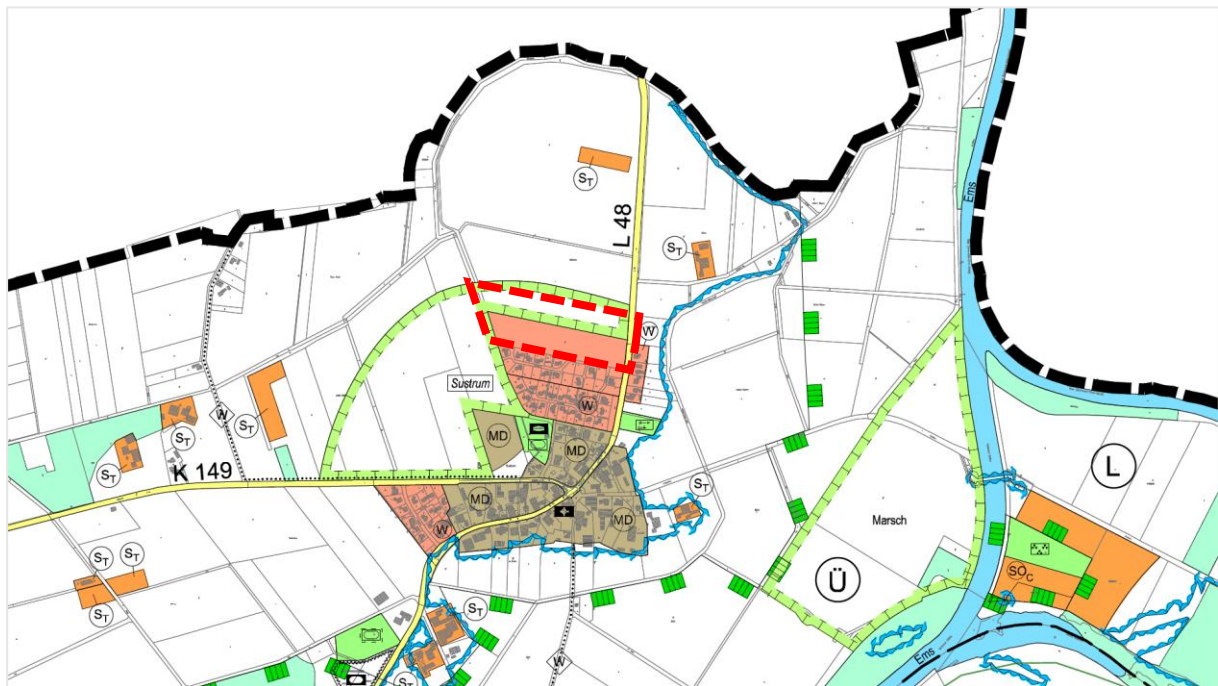


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich O.M. (Quelle: Samtgemeinde Lathen)

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Südlich an das Plangebiet grenzend besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „An der Schule II“ an. Dieser weist überwiegend Allgemeines Wohngebiet aus. Dabei wird eine offene, maximal 1-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

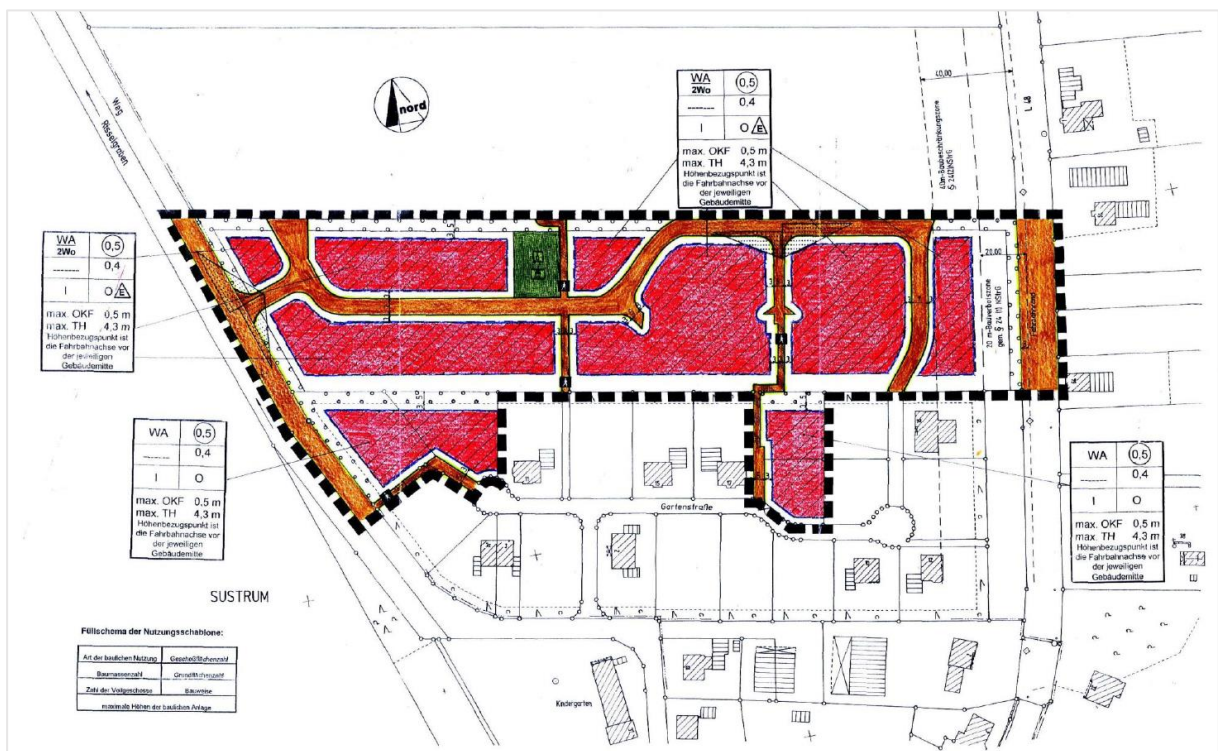


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 14 „An der Schule II“ o.M.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst die landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Ortslage Sustrum. Östlich verläuft die L 48 „Hauptstraße“, im Westen begrenzt der „Risselgraben“ das Plangebiet. Südlich befindet sich das Wohngebiet „Risselstraße“. Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet beträgt derzeit 9,0 m über Normalhöhennull (NHN).

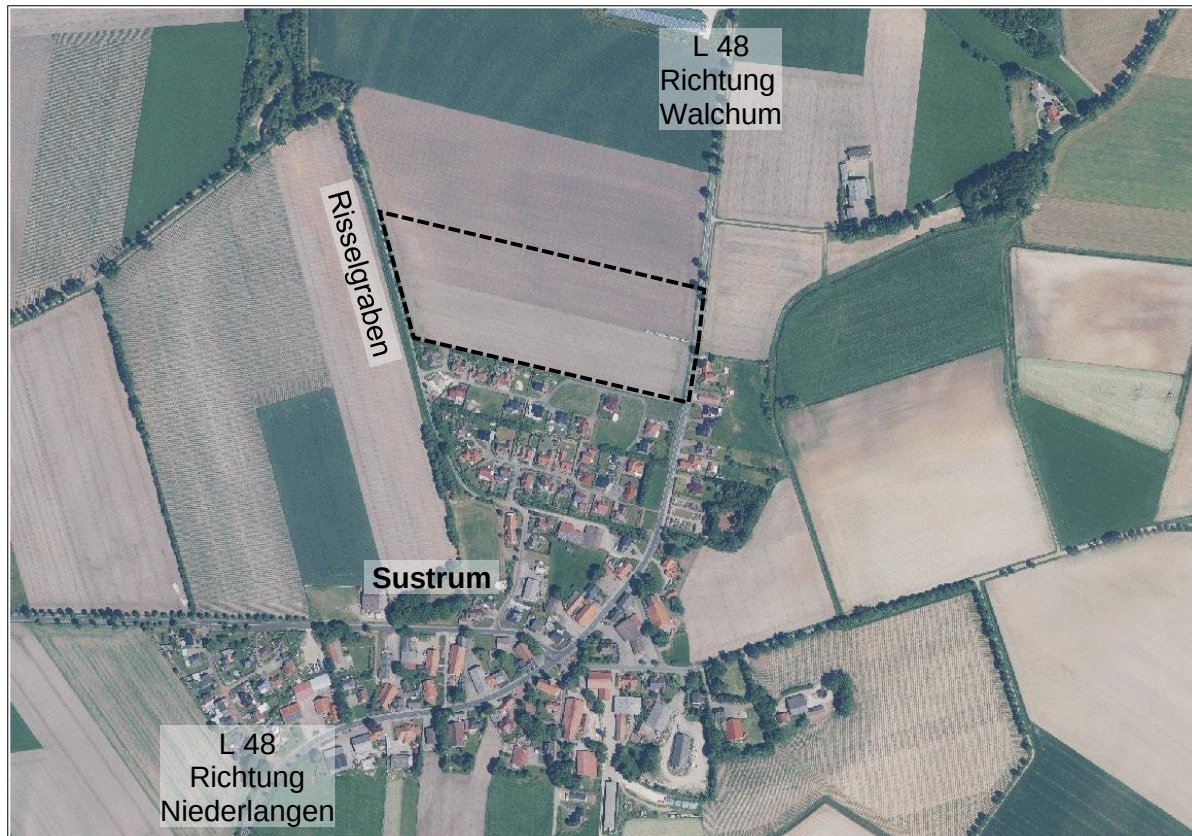


Abb. 5: Bestandsplan mit Geltungsbereich o.M. (Grundlage: Luftbild mit ALK © LGLN 2017)

6 Städtebauliches Konzept / Planungsziel

In der Gemeinde Sustrum besteht ein großer Bedarf an Flächen für die Ansiedlung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben. Insbesondere aufgrund mehrerer Anfragen von ortsansässigen Betrieben, die eine Zuordnung zur Ortslage Sustrum wünschen, sollen Mischgebietsflächen zur Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben ausgewiesen werden.

Da auch eine große Nachfrage nach weiteren Wohnbaugrundstücken besteht, soll der westliche Bereich des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dort erfolgt auch ein Anschluss an die „Risselstraße“ und die angrenzenden Wohngebiete.

Im östlichen Bereich des Plangebiets sollen die Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Dort wird durch Verlegung der Ortsdurchfahrt auch ein Anschluss an die L 48 ermöglicht, sodass eine optimale verkehrliche Anbindung gegeben ist. Die Wohnbaugrundstücke sollen im Westen und Süden anschließen, getrennt durch einen Grünstreifen.

Mit dem Anschluss an die L 48 verbessert sich die verkehrliche Situation für das gesamte Wohngebiet. Es entsteht ein zweiter Anschluss an eine klassifizierte Straße, damit wird die südliche Zufahrt über die „Schulstraße“ entlastet.

Aus den oben genannten Gründen, ist das Planungsziel der Gemeinde Sustrum die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „An der Schule III“, um Mischgebiets- und Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Sustrum planungsrechtlich zu ermöglichen.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten werden Allgemeine Wohngebiet sowie Mischgebiete festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken nachzukommen, wird für den westlichen Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes soll Wohnraum in ruhiger Ortsrandlage ermöglicht werden. Um ergänzend auch „Kleinstgewerbe“ und Dienstleistungen zuzulassen, sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, ...).

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit fügt sich das neue Wohngebiet in das Umfeld ein und entspricht den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 14 „An der Schule II“. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze und Zufahrten um bis zu 30 % ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt wird. Damit wird der Eingriff in die Natur insbesondere dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.

Als Höhenmaß für das allgemeine Wohngebiet ist eine 2-geschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit die 1- und 2-geschossigen Gebäude in ihren Höhen nicht zu stark voneinander abweichen und ein Einfügen gewährleistet wird, wird eine Firsthöhe von 10 m über Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Diese geringen Abweichungen gegenüber dem Siedlungsbestand sind städtebaulich vertretbar, insbesondere, vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für die Bestimmung der maximalen Firsthöhe/Gebäudehöhe im Plangebiet gilt, dass der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe durch die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgelegt ist. Dieser darf eine Höhe von 9,5 m über Normalhöhenull (NHN) nicht

überschreiten. Abweichungen im Einzelfall sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Sustrum um bis zu max. 0,5 m sind zulässig. Dadurch soll eine Sockelbildung verhindert werden. Im WA sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhausgrundstück bzw. je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

Mischgebiete (MI)

Das Mischgebiet soll gegliedert werden in einen überwiegend gewerblich und einen überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teil. Daher sind im MI-1 Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen. Die Ausnahmevoraussetzung gilt als erfüllt, wenn im gleichen Gebäude oder als Anbau bzw. als eigenständiges Gebäude und auf dem gleichen Grundstück eine der folgenden Nutzungen errichtet wird:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Im MI-2 sind entsprechend die nicht wesentlich störenden sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Auch die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete sind auch der natürliche Aufenthaltsort für Kinder und Jugendliche. Sie mit dem Milieu oder den Auswirkungen von Vergnügungsstätten zu konfrontieren, wird im Allgemeinen unbestritten als schädlich angesehen. Daher ist eine Ansiedlung an anderen Standorten im Samtgemeindegebiet, insbesondere im Hauptort Lathen zu empfehlen.

Im Mischgebiet MI-1 ist die Obergrenze der Grundfläche (GRZ) gemäß der Baunutzungsverordnung auf 0,6 festgesetzt. Für das überwiegend durch Wohnnutzung geprägte MI-2 werden die Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes aufgegriffen und eine GRZ von 0,4 übernommen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze und Zufahrten um bis zu 30 % ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt wird. Damit wird der Eingriff in die Natur insbesondere dem Schutzgut Boden Rechnung getragen. Diese Regelung gilt nur für die MI-2-Gebiete. Im MI-1 ist keine Überschreitung zulässig.

Als Höhenmaß für das MI-1 ist eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Damit ist gegenüber dem südlich angrenzenden Wohngebiet eine etwas höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglich. Diese geringen Abweichungen gegenüber dem Siedlungsbestand sind städtebaulich vertretbar, insbesondere, vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Damit die neuen Gebäude im MI-2 in ihren Höhen nicht zu stark voneinander abweichen und ein Einfügen in die bestehenden Strukturen gewährleistet wird, wird eine Firsthöhe von max. 10,0 m über Grund ermöglicht. Dies entspricht einer Gebäudehöhe, die für ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss nötig ist.

Im MI-1 sollen überwiegend Gewerbebetriebe angesiedelt werden und dort entsprechend funktionsgerechte Gebäude ermöglicht werden, daher wird eine Gebäudehöhe von max. 12,5 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens bis zur Firstoberkante, festgesetzt.

Für die Bestimmung der maximalen Firsthöhe/Gebäudehöhe im Plangebiet gilt, dass der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe durch die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgelegt ist. Dieser darf eine Höhe von 9,5 m über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten. Abweichungen im Einzelfall sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Sustrum um bis zu max. 0,5 m zulässig. Dadurch soll eine Sockelbildung verhindert werden.

Für das MI-2-Gebiet gilt wie für das WA-Gebiet, dass je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig. In MI-1-Gebieten ist je Gebäude nur 1 Wohnung zulässig.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, ein Mindestmaß an städtebaulich wirksamen Gestaltungselementen für das Plangebiet „An der Schule III“ vorzugeben.

Im WA und MI-2 hat die Dachausbildung der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 35° bis 45° zu erfolgen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 m² Grundfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 14 sowie der Bauweise in der näheren Umgebung und soll eine städtebauliche Eingliederung in die Ortslage gewährleisten.

Die gleichen Gründe gelten für die Festsetzungen für die Dachaufbauten und Außenwandgestaltungen.

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer der notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich in WA- und MI-2-Gebieten nicht zulässig.

Für die MI-1-Gebiete gilt, dass die Errichtung / Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen innerhalb der Flächen gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen nicht zulässig sind.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt im Südwesten von der „Risselstraße“ aus. Ein zweiter Anschluss erfolgt im Osten an die L 48 „Hauptstraße“. Mit dem zweiten Anschluss von der L 48 aus entsteht für die südlich angrenzenden Wohngebiete kein weiterer Durchgangsverkehr. Darüber hinaus wird für den gesamten Siedlungsbereich westlich der L 48 „Hauptstraße“ eine zweite Zufahrt geschaffen und die „Schulstraße“ als bisherige Erschließung entlastet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll ebenfalls der Fuß- und Radweg an der L 48 bis auf Höhe des Plangebiets ausgebaut werden (siehe Anlage Vorabzug straßenbautechnische Vorplanung).

Damit wird die straßenbaurechtliche Voraussetzung für die Verlängerung der Ortsdurchfahrt bis zur geplanten neuen Zufahrt in das Baugebiet von der L 48 geschaffen. Diese Planung ist mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße abgestimmt.

Die Planstraße im Mischgebiet, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, ist mit einer Breite von 11,0 m entsprechend der geplanten angrenzenden Nutzung breiter als die 8,0 m breiten Planstraßen im allgemeinen Wohngebiet. Inwiefern der Ausbau der öffentlichen Straßen und/oder Wege innerhalb des Plangebiets erfolgen soll, wird im laufenden Verfahren geklärt.

8.2 Technische Erschließung / Oberflächenwasser

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln.

Die Oberflächenabflüsse von den öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Haupteerschließungsstraße über Quer- und Längsneigung in punktuell angeordneten oder straßenbegleitende Sickermulden abgeleitet und versickert. Insgesamt ergibt sich eine Muldenfläche von rd. 760 m². Die genaue Lage der Mulden ist in einer nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung an die Grundstückszufahren und Straßenplanung anzupassen.

Die Oberflächenabflüsse auf den Privatgrundstücken sind vor Ort zu versickern.

Die Versickerung kann in oberflächennahen Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden in Rasen oder Beetflächen geschehen, alternativ ist auch die Versickerung in Mulden-Rigolen möglich. Eine Schachtversickerung ist ohne Vorreinigung nicht zugelassen

Das Straßengefälle ist so auszurichten, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet über die Straßenoberfläche in nordwestlicher Richtung zum Risselgraben abfließen kann und so aus dem Plangebiet hinausgeleitet wird.

Tiefpunkte mit möglichen Überflutungsgefahrenpunkten sind zu vermeiden und ggf. aufzuheben. Alle Gebäude sind über dem Straßenniveau zu errichten und die geplanten Versickerungsanlagen müssen mit einem oberflächigen Überlauf zu den öffentlichen Straßenflächen hergestellt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die im Wohngebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über ein Schmutzwasserkanalnetz von rd. 600 m über zwei Anschlusspunkte zur vorhandenen Schmutzwasserkanalisation in der Risselstraße abgeleitet.

Die Linienführung der Schmutzwasserkanäle wird bestimmt durch die geplanten Straßentrasen, die Lage der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation, das Geländegefälle sowie die geplante Grundstücksparzellierung.

Aufgrund der aktuell geplanten Grundstücksparzellierung haben einige Grundstücke am südlichen Rand des Plangebiets keinen direkten Zugang zur geplanten Schmutzwasserkanalisation. Diese Grundstücke sind an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Risselstraße anzuschließen. Der vorhandene Schmutzwasserkanal muss ggfs. ausgehend vom Schacht S12 in westlicher Richtung verlängert werden.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich – durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

9 Immissionsschutz

9.1 Landwirtschaft

Die Änderungsbereiche grenzen unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung resultierenden Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Das Geruchsgutachten der Firma Zech aus dem Jahre 2011 kommt zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet keine unzulässigen Werte der Jahreshäufigkeit von Geruchsstunden erreicht werden. Die Werte für das Plangebiet liegen bei 4 % und damit deutlich unter dem für Wohngebiete maximal zulässigen Wert von 10 %.

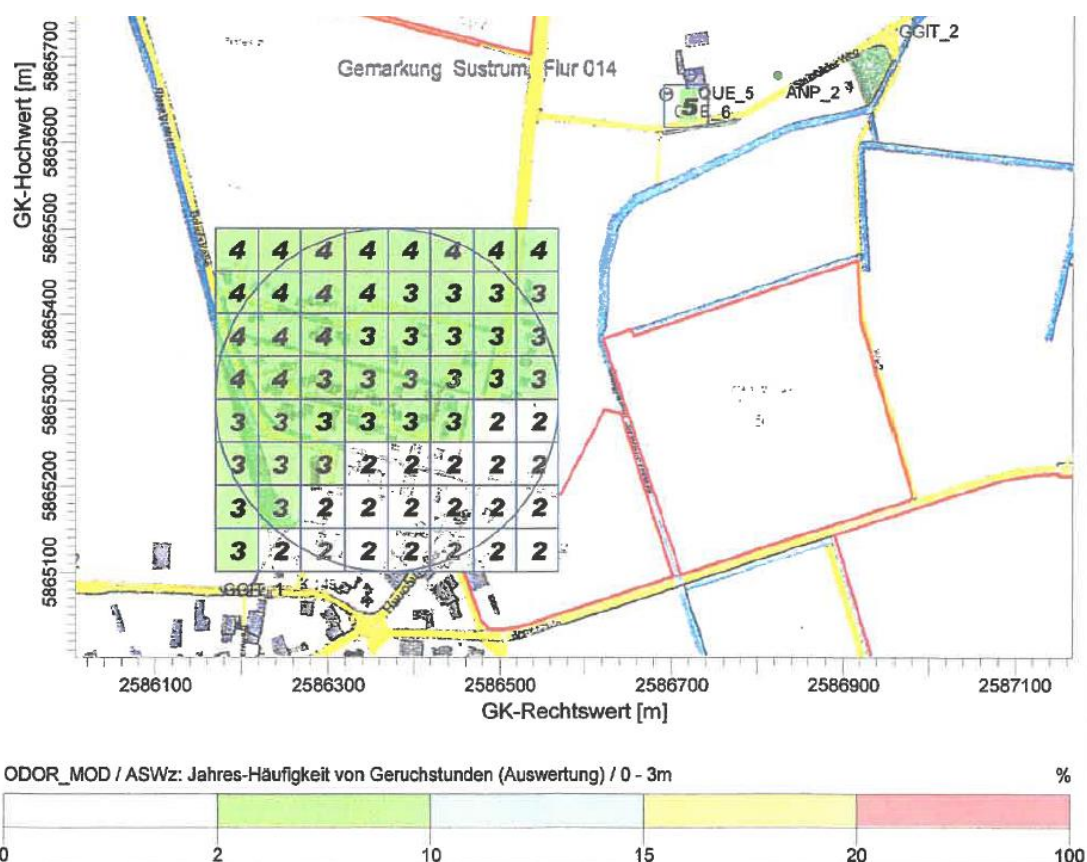


Abb. 6: Auszug aus dem Immissionsschutzgutachten der Firma Zech

9.2 Verkehr

Der schalltechnisch relevante Straßenverkehrslärm geht von der Hauptstraße (L 48) aus. Der Straßenverkehrslärm ist gemäß RLS-90 zu berechnen. Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18005.

Lärmemissionen**Hauptstraße (L 48), Zählstelle 3009 0571**

Folgende Verkehrsdaten wurden der amtlichen Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 entnommen. Für die Hochrechnung auf das Prognosejahr 2035 wird ein Prognosezuschlag von 15 % berücksichtigt. Vorsorglich werden die Lkw-Anteile pauschal um 1 % angehoben.

DTV_{SVZ2015} = 980 Kfz/24h, $p_{(t)}$ = 7,0 %; $p_{(n)}$ = 0,0 %

DTV_{SVZ2015} = 1.130 Kfz/24h, $p_{(t)}$ = 8,0 %; $p_{(n)}$ = 1,0 %

DTV: Durchschnittliche-Tägliche-Verkehrsstärke

$p_{(t)}$: Lkw-Anteil tags in %

$p_{(n)}$: Lkw-Anteil nachts in %

Die Ortstafel befindet sich zur Zeit südlich der geplanten Erschließungsstraße. Nördlich der Ortstafel beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit $v = 100 / 80$ km/h (Pkw / Lkw). Südlich der Ortstafel beträgt sie 50 km/h für Pkw und Lkw.

Im Plangebietsbereich wird daher hier von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 / 80 km/h (Pkw / Lkw) ausgegangen (dies ist als Maximalberechnung anzusehen). Voraussichtlich kommt eine Geschwindigkeitsreduzierung. Die genaue Lage der Geschwindigkeitsreduzierung ist jedoch noch nicht bekannt. Daher stellt die Berechnung eine Worst-Case-Berechnung dar. Dies liegt für die Anlieger auf der sicheren Seite, da eine Geschwindigkeitsreduzierung auch eine Lärmreduzierung bedeutet.

Es wird eine Straßenoberflächenkorrektur von $D_{StrO} = 0$ dB(A) in Ansatz gebracht.

Nachfolgend sind die Eingabedaten und die Emissionspegel nach RLS-90 angegeben.

Verkehrszahlen	: 1130 Kfz/24h	Tag	Nacht		Tag	Nacht
	M	0,060	0,008			
	M (Kfz/h)	68	9,0			
	p (% Lkw)	8,0	1,0			
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 100 km/h, Lkw 80 km/h			$L_{m(25)}$	57,8	47,2 dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigene Eingabe			D_V	-0,1	-0,1 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D_{StrO}	0,0	0,0 dB(A)
				D_{Stg}	0,0	0,0 dB(A)

Tabelle: Eingabedaten und Emissionsberechnung

Lärmimmissionen

Die Verkehrslärmimmissionen wurden für unterschiedliche Abstände von der Mitte der Straße berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) betragen **60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht)**. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) betragen **55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht)**.

Nachfolgend sind die Beurteilungspegel im Plangebiet angegeben.

Berechnungs-punkt (Stationierung)		Emissions-peg		s m	D _s dB(A)	h _m m	D _{BM} dB(A)	Beurteilungs-p		Immissions-gr		Kommentare
		L _{me,T} dB(A)	L _{me,N} dB(A)					L _{r,T} dB(A)	L _{r,N} dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	
Baugrenze MI 24m	n	57,7	47,1	22,7 26,6	2,0 1,3	3,3 3,3	-0,9 -0,9	58,7	48,1	60	50	Einhalt. OW T u. N
WA 250m	n	57,7	47,1	248,1 252,1	-10,2 -10,3	3,3 3,3	-4,9 -4,9	43,0	32,4	55	45	Einhalt. OW T u. N

Tabelle: Emissionspegel und Beurteilungspegel

MI-Gebiet

Das geplante MI-Gebiet hat von der geplanten Baugrenze bis zur Mitte der L 48 einen Abstand von ca. 24 Meter. Es wurden Beurteilungspegel von gerundet 59 / 48 dB(A) (Tag / Nacht) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) werden um 1 / 2 dB(A) (Tag / Nacht) unterschritten. Daher sind im geplanten MI-Gebiet keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

WA-Gebiet

Das geplante WA-Gebiet hat einen Abstand von ca. 250 Meter von der Mitte der L 48. Es wurden Beurteilungspegel von aufgerundet 43 / 33 dB(A) (Tag / Nacht) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden sehr deutlich um 12 / 12 dB(A) (Tag / Nacht) unterschritten. Daher sind im geplanten WA-Gebiet keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Zusammenfassung Schalltechnische Beurteilung - Verkehr

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schule III“ westlich der L 48 (Hauptstraße) aus schalltechnischer Sicht ohne Lärmschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan möglich ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nicht überschritten.

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 Programmsatz 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 und der Klimaanpassung sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Grundsätzlich wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, ein neues Gewerbegebiet zur Eigenentwicklung der Gemeinde zu schaffen, der Vorrang eingeräumt. Allerdings greift die Gemeinde mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen nördlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Niederlangen hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen, werden die bisher im Gemeindegebiet verteilt liegenden Betriebe kompakt an einem Standort angesiedelt. So werden die Arbeitswege reduziert und eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß geschaffen.

Die festgesetzte Grünfläche zur Gliederung sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

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.*“

Da innerhalb des Siedlungsgefüges von Sustrum nicht genügend Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungspotentiale vorhanden sind, die für die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben geeignet sind, kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

12.1 Grünordnung

Die Bebauungs- und Erschließungsstruktur ist so geplant, dass sich vor allem für die WA- und MI 2- Flächen zusammenhängende private Gartenzonen ergeben, die zu einem hohen Wohnwert und zu einer ökologischen Vernetzung beitragen. Für die Grundstücksflächen gilt, dass jeweils 10 % der Hausgartenfläche entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen ist. Weiterhin sind im westlichen Randbereich des Plangebiets sowie auf den privaten Grünflächen Bepflanzungen im Abstand von 1,5 m x 1,5 m gemäß folgender Pflanzliste durchzuführen:

Bäume 1. Ordnung:

Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Bäume 2. Ordnung:

Hänge-Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Zitter-Pappel	Populus tremula

Sträucher :

Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Faulbaum	Frangula alnus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Brombeere	Rubus fruticosus
Ginster	Cytisus scoparius
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hunds-Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa

Dadurch soll die Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet werden.

12.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 22 „An der Schule III“ ein Umweltbericht erstellt. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist anliegend beigelegt (Scoping-Unterlage).

Die vorliegende Scoping-Unterlage dient u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

12.3 Artenschutz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

12.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

13 Städtebauliche Werte

1. Größe des Plangebiets (=Bruttobauland)	100,0 %	ca. 62.045 m ²
2. Öffentliche Verkehrsflächen	15,6 %	ca. 9.705 m ²
3. Anpflanzung	3,2 %	ca. 2.015 m ²
4. Nettobauland	81,1 %	ca. 50.325 m ²
4.1. Mischgebiet-1 (MI-1)	38,6 %	ca. 23 980 m ²
4.1.1. Überbaubare Grundstücksfläche	23,2 %	ca. 14.390 m ²
4.1.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche	15,4 %	ca. 9.590 m ²
4.2. Mischgebiet-2 (MI-2)	19,3 %	ca. 12.005 m ²
4.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche	7,7 %	ca. 4.800 m ²
4.2.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche	11,6	ca. 7.205 m ²
4.3. Allgemeines Wohngebiet (WA)	23,1 %	ca. 14.340 m ²
4.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche	9,2 %	ca. 5.735 m ²
4.3.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche	13,9 %	ca. 8.605 m ²

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Sustrum sind innerhalb des Plangebiets weder Altstandorte, Altablagerungen o.ä. vorhanden.

14.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

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 den Denkmalpflegebehörden gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schule III“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Sustrum ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-03-27

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
ppa. Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schule III“ ist Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Sustrum, den

.....
Bürgermeister