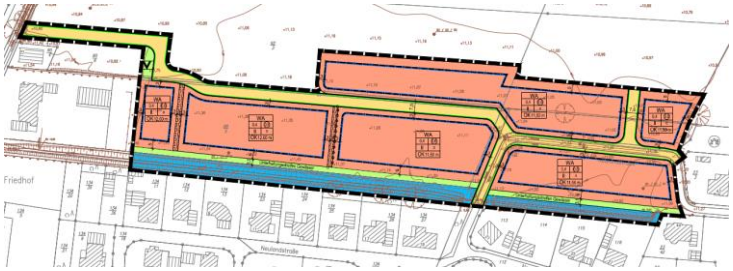
GEMEINDE SUSTRUM

LANDKREIS EMSLAND

Bebauungsplan Nr. 20
„Neusustrum Dorfmitte IV“
(mit örtlichen Bauvorschriften)



Entwurfsbegründung

zur Beteiligung gemäß
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

(Verfahren gem. § 13b BauGB)

Projektnummer: 218560
Datum: 2020-04-21

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

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

Wallenhorst, 2020-04-21
Proj.-Nr.: 218560

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

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 1

2 Verfahren / Abwägung 2

2.1 Planverfahren gem. § 13b BauGB 2
2.2 Verfahrensablauf 3

3 Geltungsbereich 4

4 Bestandssituation 4

5 Planungsgrundlagen Bestehendes Planungsrecht 5

5.1 Raumordnung 5
5.2 Flächennutzungsplan 6
5.3 Angrenzende Bebauungspläne 6

6 Städtebauliches Konzept 7

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes 8

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 8
7.2 Örtliche Bauvorschriften 10

8 Erschließung 10

8.1 Verkehrliche Erschließung 10
8.2 Technische Erschließung 10

9 Immissionsschutz 12

10 Umweltbelange und Grünordnung 12

10.1 Zusammenfassung des Fachbeitrags - Gesamtabwägung 12
10.2 Grünordnung 13

11 Klimaschutz / Klimaanpassung 14

12 Städtebauliche Zahlen und Werte 15

13 Abschließende Erläuterungen 15

13.1 Altlasten 15
13.2 Denkmalschutz 15

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende) 1
Abbildung 2: Geltungsbereich 4
Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich 5
Abbildung 4: Auszug RROP 6
Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan 6
Abbildung 6: Angrenzende Bebauungspläne 7
Abbildung 7: Bebauungs- und Erschließungskonzept 8

Anlagen:

Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW, 2020-03-30)
Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, 2020-03-12)

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in Neusustrum, einem der drei Ortsteile der Gemeinde Sustrum. Dort besteht im Bereich der Ortslage neben den landwirtschaftlichen Hofstellen bisher ein eigenständiger Wohnbereich, der sich aus der örtlichen Nachfrage entwickelt hat. Die geplante Erweiterung befindet sich östlich der „Dorfstraße“ und nördlich der „Lagerstraße“. Die direkte Umgebung ist durch die Bebauungspläne Nr. 12 „Neusustrum Dorfmitte I“, Nr. 13 „Neusustrum Dorfmitte II“ und Nr. 16 „Neusustrum Dorfmitte III“ überplant.

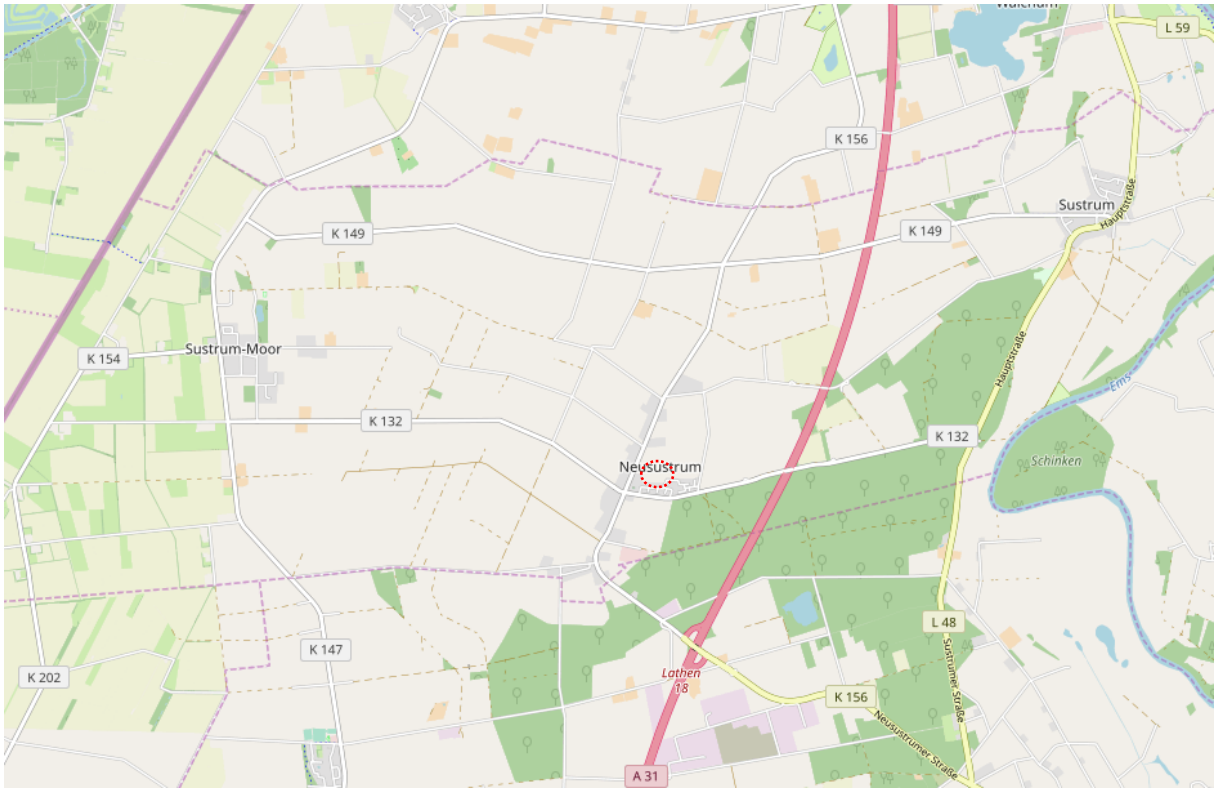


Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ist hier bereits eine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen. Die Gemeinde Neusustrum beabsichtigt nunmehr mit der Aufstellung des hier anstehenden Bebauungsplans einer dringenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die innerhalb der bestehenden Baugebiete von Neusustrum nicht mehr abgedeckt werden kann, zu entsprechen.

Hierzu soll die Ortslage im Norden weiterentwickelt, die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufgegriffen und damit der Siedlungsbereich abgerundet werden (Arrondierung).

Teilbereiche des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16.

2 Verfahren / Abwägung

2.1 Planverfahren gem. § 13b BauGB

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat am 07.11.2019, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Neusustrum Dorfmitte IV“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Das Verfahren wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 13b BauGB durchgeführt: „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“:
„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens auf der Grundlage des § 13b BauGB sind durch den Bebauungsplan erfüllt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten (hier: rd. 7.300 m²). Es werden auch die Voraussetzungen der jüngeren Rechtsprechung zur Anwendung des § 13 b BauGB beachtet (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382); in den Leisätzen dieser Entscheidung ist ausgeführt:

1. Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht.

2. Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

In der Entscheidung wird unter Nr. 37 ausgeführt:
„Der Gesetzgeber hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen“ unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist. Die Gesetzesbegründung (vgl. BT-Drs. 18/10942 S. 47) gibt auch diesbezüglich keine über den Gesetzeswortlaut hinausgehenden Hinweise über die Regelungsvorstellungen des Gesetzgebers. Der Wortlaut spricht für ein eher restriktives Verständnis des Tatbestandsmerkmals (Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, 551/552); hiernach dürften von § 13b BauGB jedenfalls Gebietsartfestsetzungen umfasst sein, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen (insbes. für Kinder, Jugendliche, Senioren und behinderte Menschen) und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrs-flächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind.“
Insoweit werden mit diesem Bebauungsplan die o.g. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Als Wesensmerkmale des beschleunigten Verfahrens sind zu nennen:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsinhalte/Planungsziele kann abgesehen werden,

2. der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben – wahlweise ist die Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen,

3. es ist keine (obligatorische) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB und keine artenschutzrechtliche Erhebung zu erarbeiten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 wird eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 m² für Wohnnutzung, auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neusustrum anschließt, festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13b BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass Teilbereiche im Osten des Geltungsbereichs bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 16 als erfasst waren, hier ist bereits die jetzt zu erweiternde Erschließung vorhanden.

Als Mindestanforderung für die Abwägung wird eine umweltspezifische Bestandsaufnahme und Bewertung (Umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung; UFB) erstellt.

Zudem ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung als Fortschreibung der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 16 Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

2.2 Verfahrensablauf

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs.1 BauGB hat der Rat der Gemeinde Sustrum zunächst am 07.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Neusustrum Dorfmitte IV“ gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am …….

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am ……. den Bebauungsplan nebst Begründung als Entwurf und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Auslegungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ……..bis einschließlich …….. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.2 mit Schreiben v. …… beteiligt.

Da sich aus den Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürger keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans ergaben, hat der Rat der Gemeinde Sustrum in seiner Sitzung am ……. den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Neusustrum Dorfmitte IV“ ist Teil der Gemarkung Neusustrum Flur 1 mit den Flurstücken 88/5 (teilw.), 88/4 (teilw.) und 92/3 (teilw.) und Teil der Gemarkung Sustrum Flur 8 mit dem Flurstücken 22 (teilw.), 23/50 (teilw.).

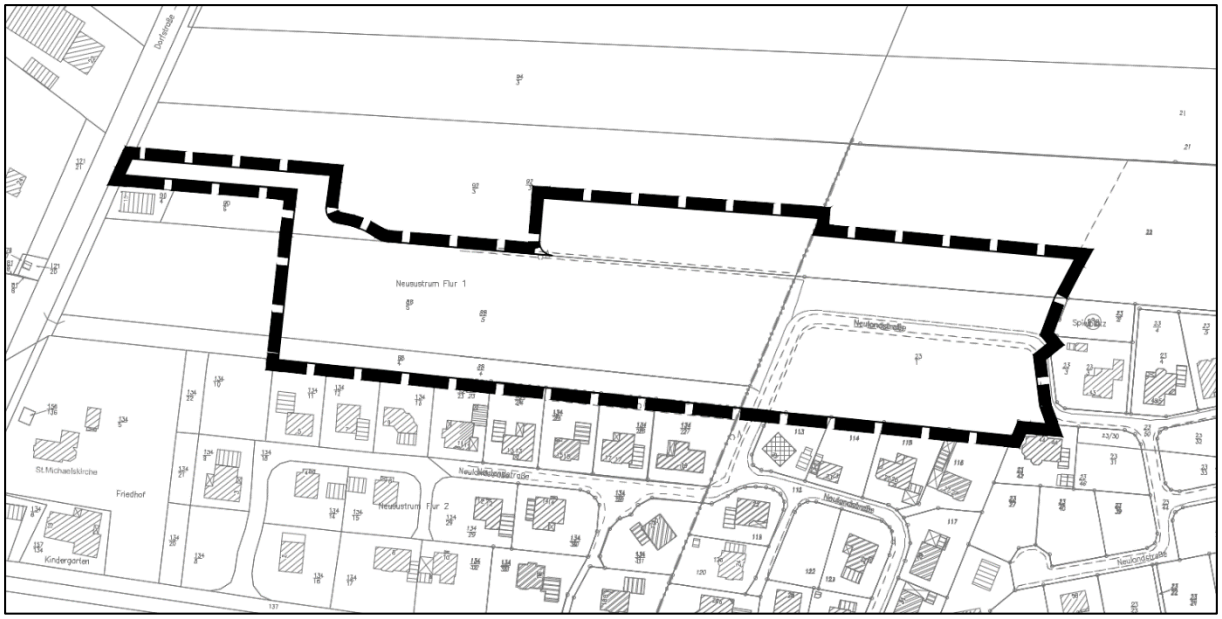


Abbildung 2: Geltungsbereich
(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, © 2020)

4 Bestandssituation

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 2,2 ha umfasst überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie östlich eine Brachfläche mit vorhandener Erschließungsstraße.
Am südlichen Plangebietsrand verläuft ein Entwässerungsgraben mit angrenzendem Räum- und Unterhaltungsstreifen.

Dieser Graben hat zudem Regenwasserrückhaltefunktionen.

Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich
(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, © 2017)

Die Bestandsnutzung ist im anliegenden umweltplanerischen Fachbeitrag beschreiben.

Im östlichen Geltungsbereich ist bereits eine Erschließungsstraße als Baustraße inkl. Kanalisation vorhanden, an diese Straße wird die weitere verkehrliche Erschließung des Plangebietes angebunden.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern geprägt.

Im Osten ist ein Spielplatz gelegen, nördlich schließen Gehölzstrukturen und landwirtschaftliche Flächen an. Im Einmündungsbereich der K 132 „Lagerstraße“ in die K 156 „Dorfstraße“ befinden sich die katholische Kirche St. Michael sowie der kommunale Kindergarten.

5 Planungsgrundlagen Bestehendes Planungsrecht

5.1 Raumordnung

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).

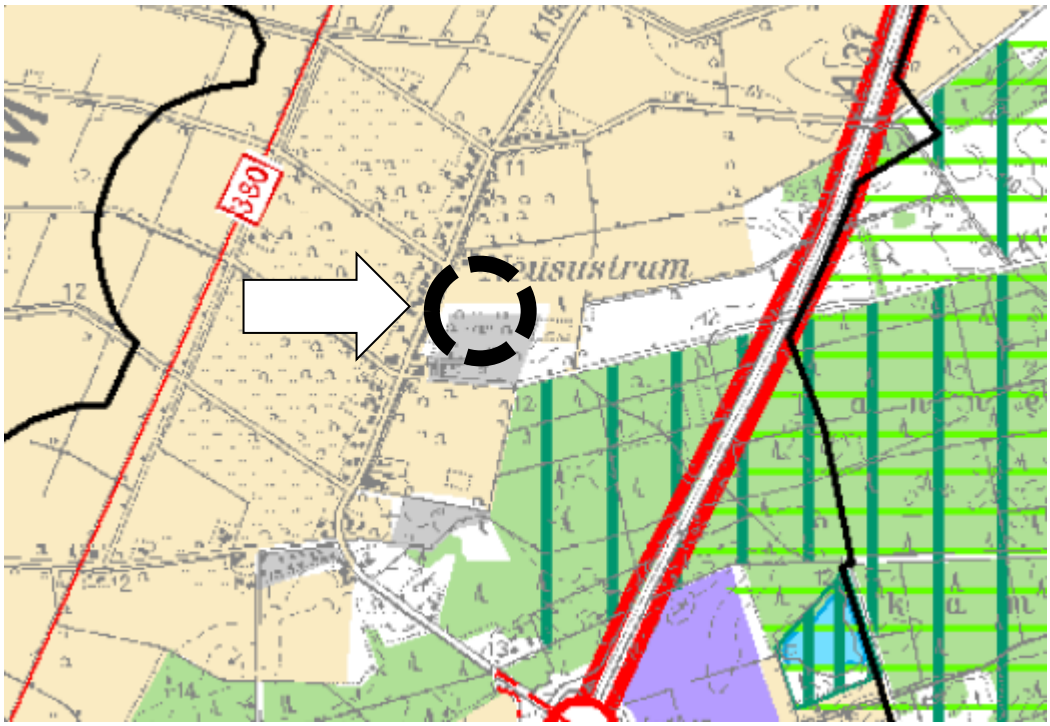


Abbildung 4: Auszug RROP

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“*.

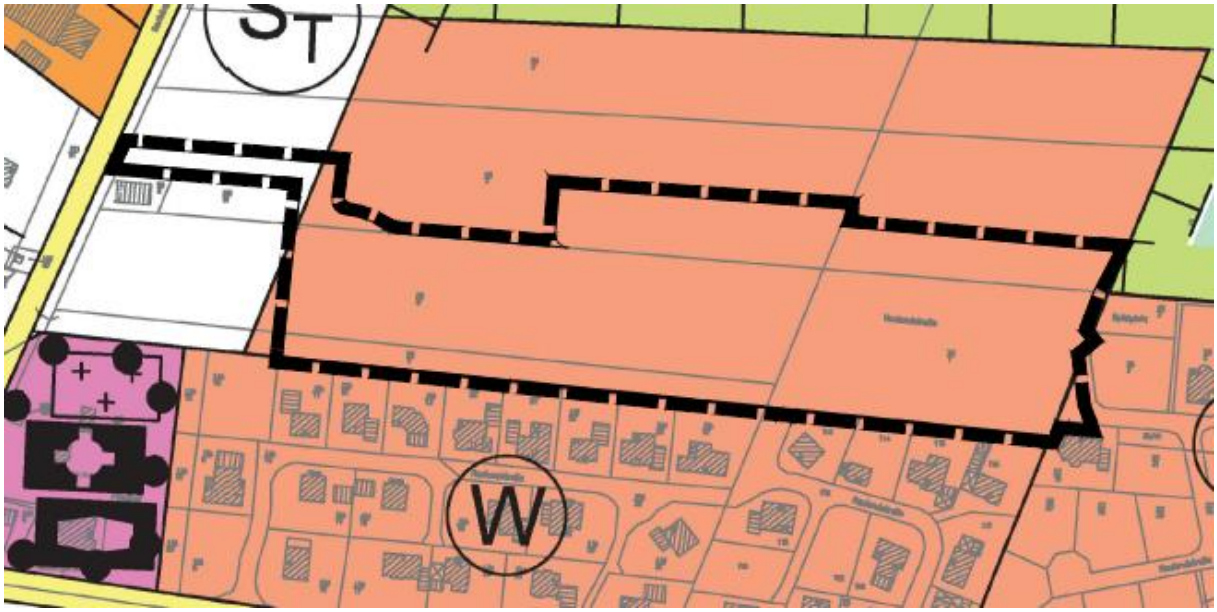


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan

5.3 Angrenzende Bebauungspläne

Teilflächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 „Neusustrum Dorfmitte III“.

Im Rahmen der Ursprungsplanung sind für die Teilflächen eine öffentliche Verkehrsfläche, Wasserfläche sowie Grünflächen festgesetzt.

Die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 16 (östlich) und Nr. 13 (südlich) setzten jeweils Allgemeines Wohngebiet fest.

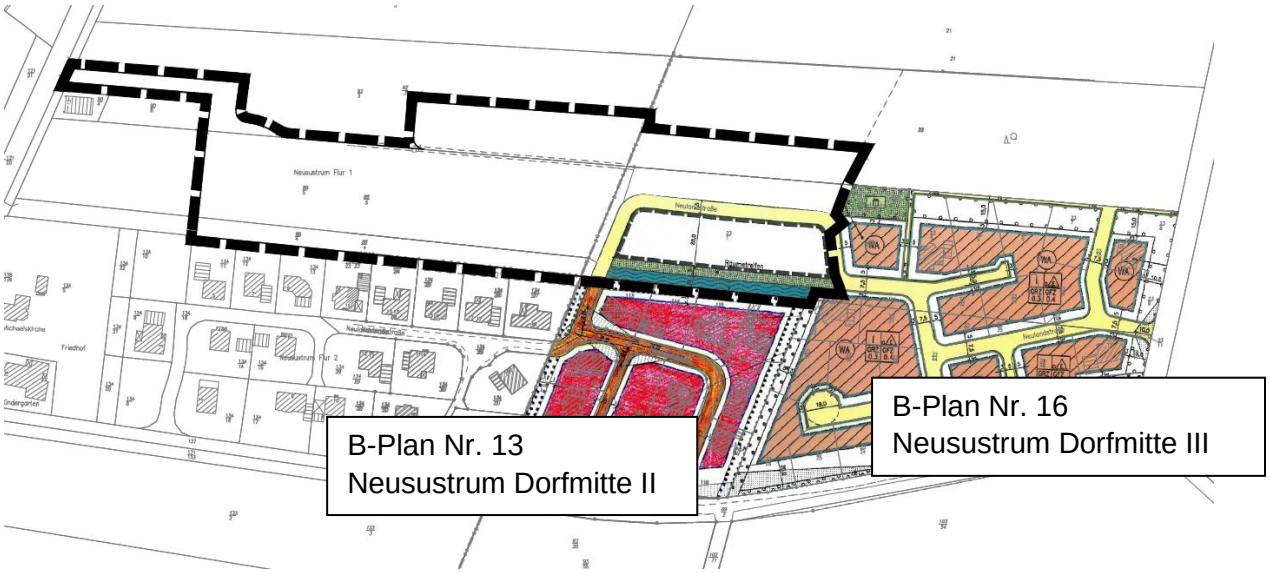


Abbildung 6: Angrenzende Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 20 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Neusustrum Dorfmitte III“ (Ursprungsplan) teilweise überplant.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen ersetzt.

6 Städtebauliches Konzept

Die Nachfragesituation nach Baugrundstücken in der Gemeinde Sustrum, hier Ortsteil Sustrum, zielt auf die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die Nachfrage nach Doppelhäusern ist eher selten, ebenso die nach Haugruppenbebauung.
Die angefragten Grundstücksgrößen erstrecken sich auf eine größere Bandbreite, es sind neben kleineren Grundstücken von 500 m² bis 600 m² durchaus auch Grundstücke bis zu 1.000 m² nachgefragt. Die Gemeinde möchte hier ein breites Angebotsspektrum für unterschiedliche Wohn- und Bebauungsformen vorhalten.

Dabei sollen sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung an den Regelungen der benachbarten Bebauungspläne orientieren, wobei eine sehr große architektonische Gestaltungsfreiheit gewährt werden soll.

Maßgeblich ist, dass hier Baugrundstücke für eine Wohnbebauung ausgewiesen werden sollen, auch unter Berücksichtigung der Verfahrensvorgaben des § 13 b BauGB, aber auch mit Blick auf die bestehende Nachfrage. Baugrundstücke, auf denen auch gewerbliche Nutzungen möglich sind, werden in anderen Bereichen der Gemeinde vorgehalten bzw. ausgewiesen.

Mit Blick auf die teilweise schon vorhandene verkehrliche Erschließung sowie die bestehenden Rahmenbedingungen zur Oberflächenentwässerung (siehe auch anliegende wasserwirtschaftliche Vorplanung) ist eine Bebauungs- und Erschließungskonzept nach Prüfung verschiedener Varianten entwickelt worden, welches den vorgenannten Anforderungen entspricht, aber auch folgende Planungsrahmenbedingungen und Überlegungen einbezieht:

- Es soll eine zusätzliche äußere Verkehrsanbindung nach Westen zur Dorfstraße innerhalb der Ortslage geschaffen werden, damit das Baugebiet nicht nur einen äußeren Erschließungspunkt aufweist. Damit wird auch vermieden, dass der künftige Verkehr ausschließlich das bestehende Baugebiet durchquert.
- Die Abgrenzung und somit die derzeit mögliche Erschließung berücksichtigen, dass nur Flächen überplant werden, über die die Verfügbarkeit seitens der Gemeinde bzw. des mit ihr vertraglich verbundenen Erschließungsträgers gegeben ist.
- Das Erschließungssystem berücksichtigt, dass eine Erweiterung nach Norden zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich ist.
- Es werden Grundstückszuschnitte unterschiedlicher Größenordnung ermöglicht, wobei zudem sichergestellt ist, dass die Entwässerung Richtung des südlich verlaufenden Gewässers möglich ist.
- Die Breite der Verkehrsflächen berücksichtigt, dass Einrichtungen für die Entwässerung/Versickerung geschaffen werden können, aber auch Pflanzbeete zur Durchgrünung angelegt werden können.

Abbildung 7: Bebauungs- und Erschließungskonzept

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Planungsziele sowie der Vorprägung durch die Umgebungsnutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Des Weiteren sind diese Nutzungen an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Sustrum bereits vorhanden oder zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird zudem den Anforderungen des § 13 b BauGB entsprochen (siehe oben, Punkt 2 dieser Begrünung).

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt, um den Bauherrn eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Im Sinne des städtebaulichen Planungsziels zur Minimierung unnötiger Versiegelung ist ergänzend festgesetzt, dass die Grundflächenzahl um 30% durch die Flächen von Stellplätzen und Rasengittersteinen überschritten werden darf, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig. Damit wird der aufgelockerten Bauweise in der Nachbarschaft entsprochen, zudem sollen ausreichend Freiflächen für die innerörtliche Durchgründung verbleiben.

Damit sowohl ein sinnvoller und wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse als auch kompakte Baukörper möglich sind, sind zwei Vollgeschosse zulässig. Insofern entspricht die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise. Dabei ist zu beachten, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl anzurechnen sind.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, die Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den Plangebietsgrenzen sind durch die Baugrenzen vorgegeben und richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Um den Eingriff in die bestehende Topografie zu minimieren und die geplante Bebauung harmonisch in das vorhandene Gelände einzubetten, wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss begrenzt und darf die in der Planzeichnung festgeschriebene Höhe über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten. Im Einzelfall sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Sustrum Abweichungen um bis zu max. 0,5 m zulässig.

Damit sich die Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und nicht unverhältnismäßig aus dem gewachsenen Siedlungsbild hervortreten und damit das Ortsbild stören würden, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) ebenfalls begrenzt. Die maximale Firsthöhe / Gebäudehöhe entspricht dem Abstand von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Firstoberkante bzw. dem höchsten Punkt der Dachhaut. Damit sich die Neubebauung bezüglich der Höhe optisch in die Umgebung einfügt, wird für verschiedene Dachneigung eine unterschiedliche maximale Firsthöhe festgesetzt. So sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28° bis maximal 45° eine maximale Firsthöhe von 9,50 m erlaubt. Bei Dächern mit einer geringeren Neigung von 13° bis 27° bzw. von 2° bis 12° sind maximale Firsthöhen von 8,50 m bzw. 7,50 m zulässig. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert. Entsprechend der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Begrenzung des Verdichtungsgrades sind max. 2 Wohnungen je Gebäude zugelassen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Plangebiets soll eine größere gestalterische Freiheit gewährt werden, als dies in der umliegenden Bebauung der Fall ist. Die getroffenen Festsetzungen zur Dachausbildung orientieren sich dabei an den Regelungen, des in Sustrum aufgestellten Bebauungsplans Nr. 17 „Lindenstraße“. Es sind Dachneigungen zwischen 2° und 45° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 u. 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie Dachaufbauten, Erker o.ä.) sind nicht zwingend mit geneigten Dächern zu errichten, da diese baulichen Anlagen das Erscheinungsbild des Baugebiets kaum beeinträchtigen.
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte und Erker sind grundsätzlich zulässig, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht zu stark einzuschränken; zur Betonung der Hauptdachflächen sind sie allerdings nur bis maximal ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudelängsseite zulässig. Die Abstände der Dachaufbauten, bzw. -einschnitte zum First und zur unteren Dachkante müssen mindestens 1,00 m betragen. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zugrunde liegende gestalterische Ordnungsprinzip von den in dem Ortsteil Neusustrum dominant vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab.

Um ein offenes und durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen, sind Vorgärten, bis auf die notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig. Weiterhin dürfen Einfriedungen der Grundstücke in den Vorgartenflächen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, dürfen die Einfriedungen in den übrigen Bereichen innerhalb eines 1-m-Abstandes zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung der Einfriedung ist die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das bestehende Straßennetz für den östlichen Teil des Geltungsbereiches gegeben (Neulandstraße). Eine Ergänzung des öffentlichen Verkehrsnetzes ist jedoch erforderlich.

Aus dem Plangebiet ist ein Anschluss an die K 156 „Dorfstraße“ geplant. Weiterhin besteht über die Neulandstraße ein Anschluss an die K 132 „Lagerstraße“ und damit an das klassifizierte Straßennetz.

8.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in der vorhandenen bzw. den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Schmutzwasserentsorgung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über rd. 600 m Rohrleitung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Neulandstraße abgeleitet.

Privatgrundstücke, die sich in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Schmutzwasserkanal befinden, können an diesen angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenabflüsse von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden über Regenwasserkanäle gesammelt und dem bestehenden Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Plangebiets zugeführt.

Die Oberflächenabflüsse auf den Privatgrundstücken sind vor Ort zu versickern, ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen (siehe die anliegende wasserwirtschaftliche Vorplanung sowie die textliche Festsetzung 1.9).
Die Versickerung muss in oberflächennahen Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden in Rasen und oder Beetflächen geschehen. Eine Versickerung in Mulden-Rigolen ist wegen der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit im Plangebiet werden für die Versickerungsanlagen im Versagensfall Notüberlaufe mit oberflächiger Ableitung in das bestehende Regenrückhaltebecken geplant. Die Oberflächenabflüsse werden im Regenrückhaltebecken retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Alle Gebäude sind über dem Straßenniveau zu errichten. Die geplanten Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken müssen aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit im Plangebiet mit einem oberflächigen Notüberlauf zur öffentlichen Straßenparzelle hergestellt werden. Grundstücke, die direkt an das bestehende RRB angrenzen, erhalten für die Versickerungsanlagen einen oberflächigen Notüberlauf direkt an das RRB. Damit ist eine Überflutung der Baugrundstücke weitestgehend ausgeschlossen.

Abfallbeseitigung
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Abfallentsorgung wird durch die Befahrbarkeit der ausreichend dimensionierten Stichstraße innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Vorbeugender Brandschutz
Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.
Die leitungsabhängige Löschwasserversorgung wird durch die Erweiterung des vorhandenen Hydrantennetzes erfolgen. Lage und Anzahl zusätzlicher Hydranten wird die Gemeinde im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzfachbehörde und der örtlichen Feuerwehr abstimmen. Im Bedarfsfall können die Unterflurhydranten für die Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr genutzt werden.

Die weiteren technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Die Straßen und Zuwegungen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können (§§ 4 und 14 NBauO sowie §§ 1 und 2 DVO-NBauO).

9 Immissionsschutz

Wesentliche Veränderungen zur heutigen Situation und Neuplanungen, von denen Emissionen auf die Umgebung, bzw. auf die Immissionen aus der Umgebung wirken, sind nicht geplant.

Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)
Das geplante Wohngebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.
In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit (Intensiv-)Tierhaltung vorhanden, so dass insgesamt keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Gerüche auftreten werden.

10 Umweltbelange und Grünordnung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den bebauten Siedlungsbereich in Neusustrum zu erweitern. Damit dient der Bebauungsplan der Ausweisung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und kann gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13b BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Neusustrum - Dorfmitte IV“ wird eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 m² festgesetzt. Es wird auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten 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.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB) zu erstellen (s. Anlage „Umweltplanerischer Fachbeitrag“, 2020-03-30).

10.1 Zusammenfassung des Fachbeitrags - Gesamtabwägung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Lediglich durch die zusätzliche Bodenversiegelung kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Nach den Regelungen des § 13a BauGB 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 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.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 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 sowie Artenschutzbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (sh. Kap. 3.2 und 5.2.4) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Für das Plangebiet ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von rd. 32.695 Werteinheiten. Innerhalb des Plangebiets kann durch vorgesehene Flächen ein Kompensationswert von rd. 9.565 Werteinheiten erzielt werden. Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 23.130 Werteinheiten.

Bei Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Regelungen und Vorgaben des § 13a BauGB, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Abwägend bewertet die Gemeinde die Schaffung eines neuen Wohngebietes und somit von Wohnraum für die Bevölkerung höherrangig als den Verlust der unmittelbar an den besiedelten Innenbereich angrenzenden bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Belange des Artenschutzes sowie die Umweltbelange einschl. der Maßnahmen zur Grünordnung werden jedoch in angemessenen Umfang und innerhalb der gesetzlich bestehenden Rahmenbedingungen beachtet.

10.2 Grünordnung

Um die Durchgrünung des Plangebiets zu fördern ist 10 % der Hausgartenfläche entsprechend der natürlichen Vegetation gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen:

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*

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der Brutvögel wahrscheinlich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans möglich ist.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem 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 durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

11 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.

Mit der Entwicklung als Wohngebiet steigt der Versiegelungsgrad der Fläche, damit verbunden sind nachteilige Auswirkungen insbesondere auf den Wasser- und Temperaturhaushalt des lokalen Kleinklimas. Mit einer zulässigen Versiegelung von 40 % der Grundstücksflächen bleibt der größere Teil der Grundstücke unbebaut. Den negativen Auswirkungen auf den

Wasserhaushalt wird mit der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken entgegengewirkt. Damit wird einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere von Starkregenereignissen und Hitzeinselbildung Rechnung getragen. Darüber hinaus ist 10 % der Hausgartenfläche gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen.

12 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (=Bruttobauland)	100,0 %	ca. 26.155 m²
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	15,0 %	ca. 3.925 m²
3.	Gewässer	10,8 %	ca. 2.825 m²
4.	Gewässerrandstreifen	4,5 %	ca. 1.165 m²
5.	Grünfläche	0,5 %	ca. 125 m²
6.	Nettobauland	69,2 %	ca. 18.115 m²
	6.1. Überbaubare Grundstücksfläche	27,7 %	ca. 7.245 m²
	6.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche	41,5 %	ca. 10.870 m²

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten

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

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / 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 oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Neusustrum – Dorfmitte IV“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Sustrum ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-04-21
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Neusustrum – Dorfmitte IV“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.
Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.2 mit Schreiben v. …… beteiligt.

Sustrum, den

.....
Bürgermeister