

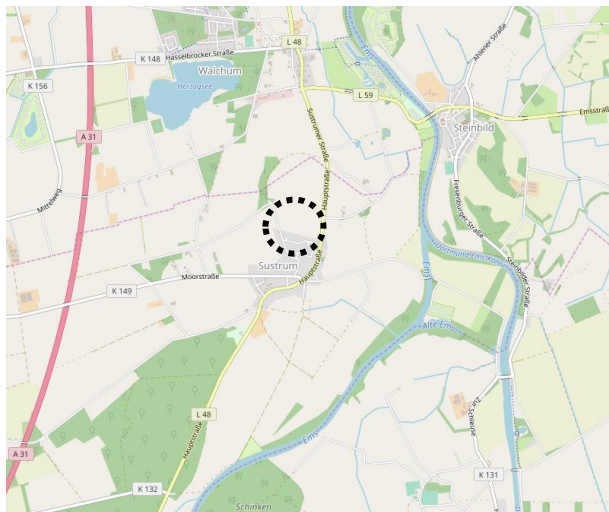


GEMEINDE Sustrum

LANDKREIS EMSLAND

Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schule III“

mit örtlichen Bauvorschriften



Entwurfsbegründung

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
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	14
10	Klimaschutz - Klimaanpassung.....	15
11	Innenentwicklung	16
12	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	16
12.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	16
12.2	Grünordnung und Kompensation	16
12.3	Artenschutz	19
12.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	20
13	Städtebauliche Werte	20
14	Abschließende Erläuterungen.....	21
14.1	Altlasten	21
14.2	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde	21
15	Gesamtabwägung	21
16	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	23

ANLAGEN:

- Abwägungsvorlage Verfahren § 3(1) - §4 (1) BauGB
- Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag und Eingriffsbilanzierung (IPW, 2020-10-09)
- Faunistische Kartierung Brut- und Gastvögel (IPW, 2020-03-02)
- Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung – Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, 2020-03-11)
- Straßenbautechnische Vorplanung (IPW, 2020-09-17)
- Geruchstechnischer Bericht Nr. G20153.1/01 (FIDES Immissionsschutz und Umweltgutachter, 2020-09-16)

Bearbeitung:

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

Wallenhorst, 2020-10-16

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 bereits 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 13.08.2019 beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Parallelverfahren wird die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am 13.8.2019 beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 22 „An der Schule III“ aufzustellen. Aufgrund der nachträglichen Aufnahme der L 48 „Hauptstraße“ in den Geltungsbereich wurde der Aufstellungsbeschluss am 03.03.2020 dementsprechend geändert.

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 03.03.2020 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. Die frühzeitige der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen sind mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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.

Auf Grundlage der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Sustrum in seiner Sitzung am 08.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schule III“ öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschließlich 26.11.2020. Parallel dazu werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Sustrum, im Nordosten der Gemeinde Sustrum und umfasst eine Größe von ca. 6.2 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schule III“, befindet sich in der Gemarkung Sustrum, Flur 14 und umfasst die Flurstücke 9/1, 8 (teilw.) und 11/1 (teilw.).

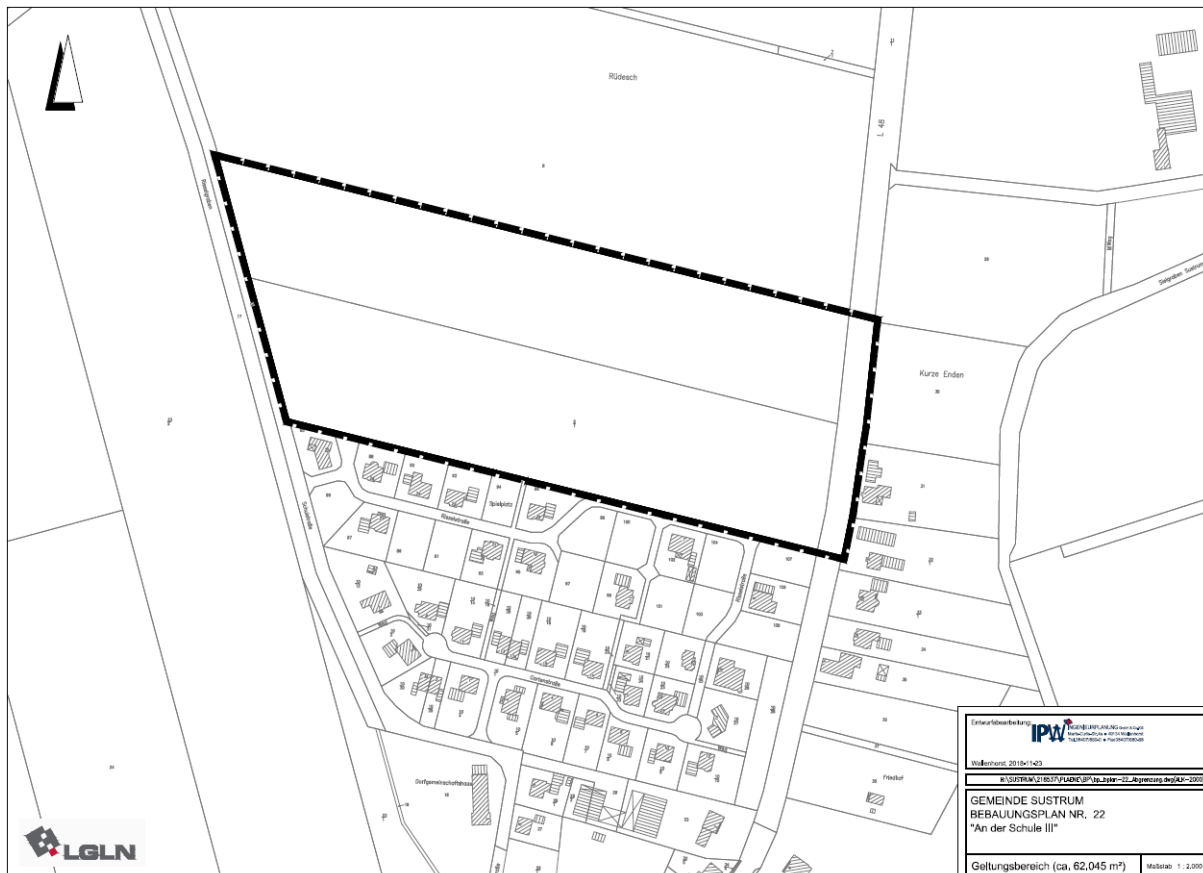


Abb. 1: Geltungsbereich o.M.

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).

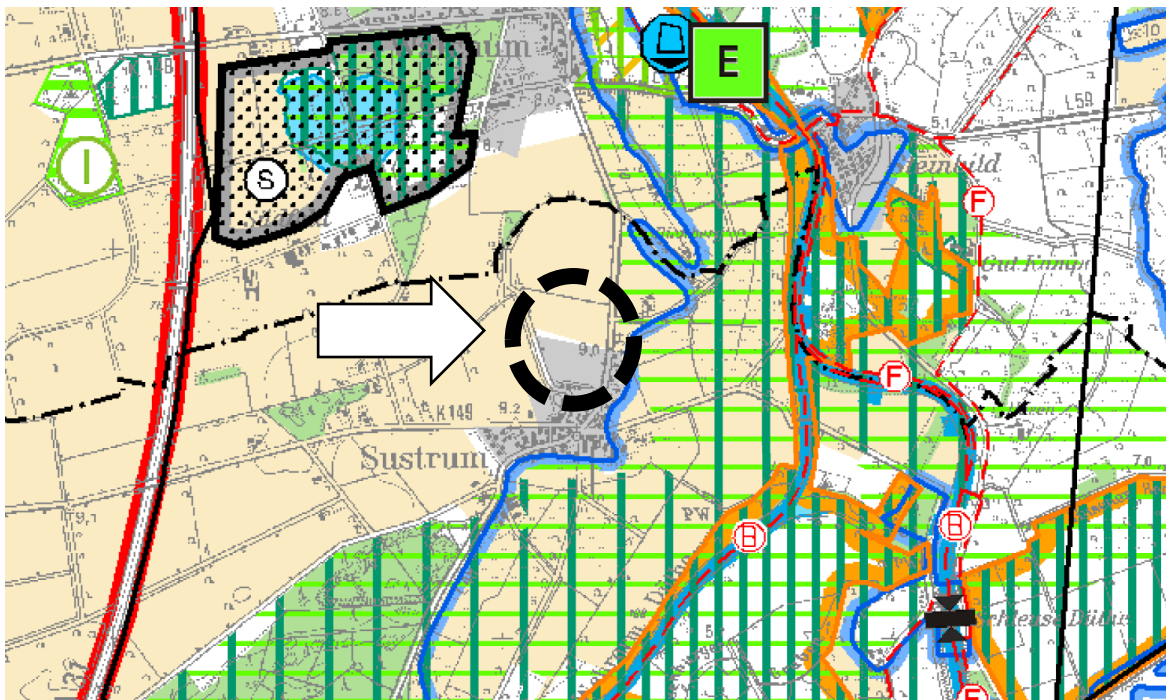


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Emsland (2010)

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 ein Allgemeines Wohngebiet aus. Dabei wird eine offene, maximal 1-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

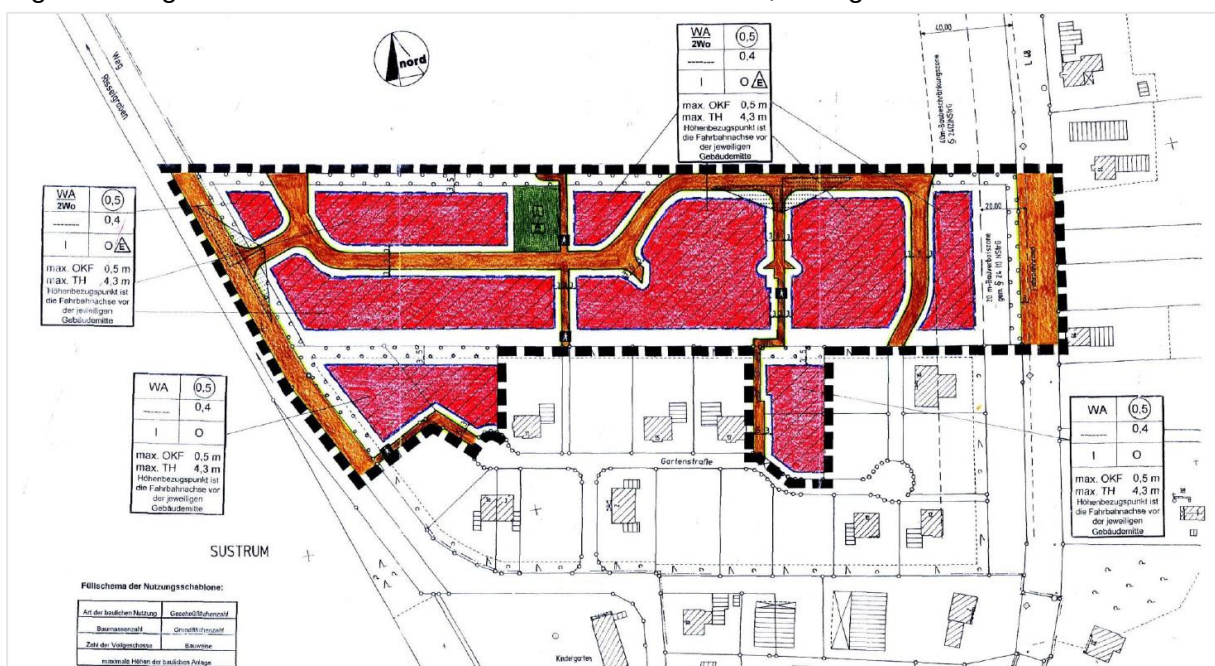


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 14 „An der Schule II“ o.M.

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).

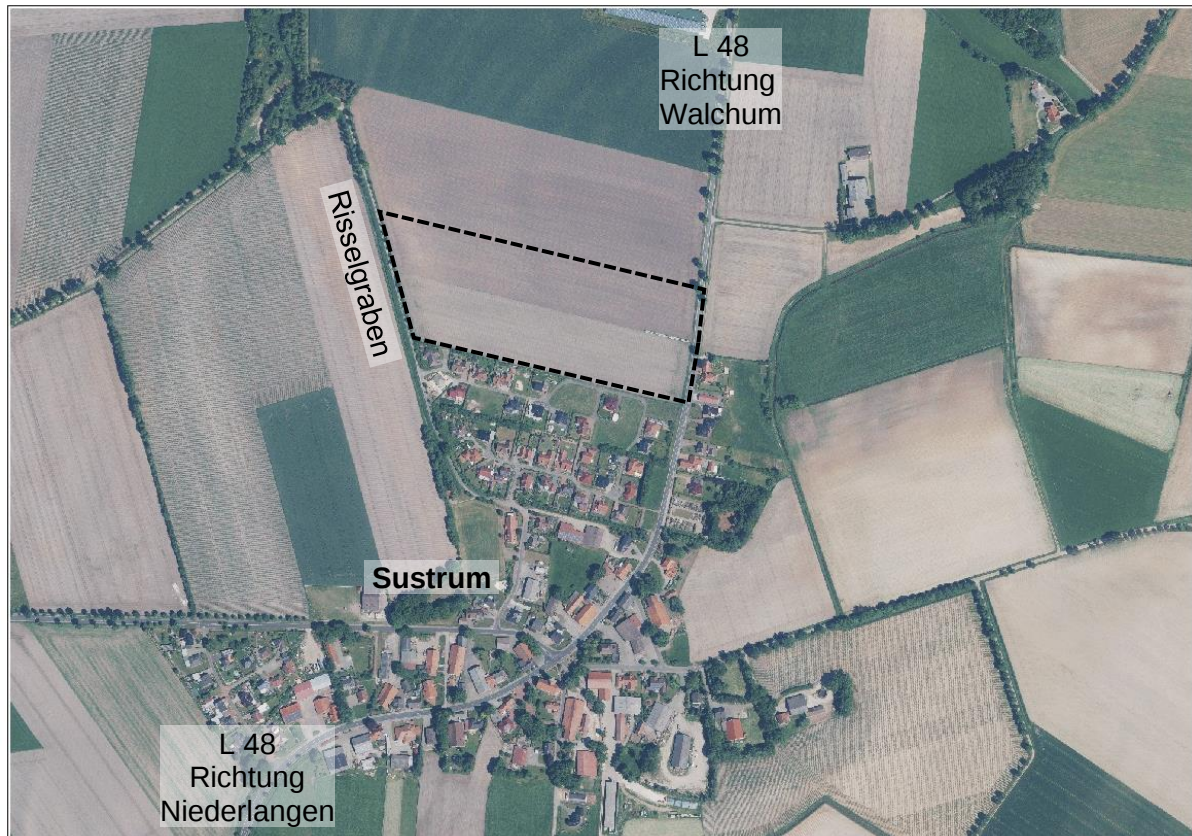


Abb. 5: Bestandsplan mit Geltungsbereich o.M. (Grundlage: Luftbild mit ALK © LGLN 2017)

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 ein 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 Erdgeschossfuß-

boden 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.

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, breittufig 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.

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 sind zulässig. Dadurch soll eine Sockelbildung verhindert werden.

Die abweichende Bauweise im MI-1-Gebiet ermöglicht im Zusammenhang mit zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

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 Bebauungsplanverfahrens soll ebenfalls der Fuß- und Radweg an der L 48 bis auf Höhe des Plangebiets ausgebaut werden (siehe Anlage 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.

Bezüglich der 20 m Bauverbotszone ist folgender Hinweis zu beachten. Bei Bauverbotszonen gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

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.

Einzelheiten sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen (siehe Anlage).

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

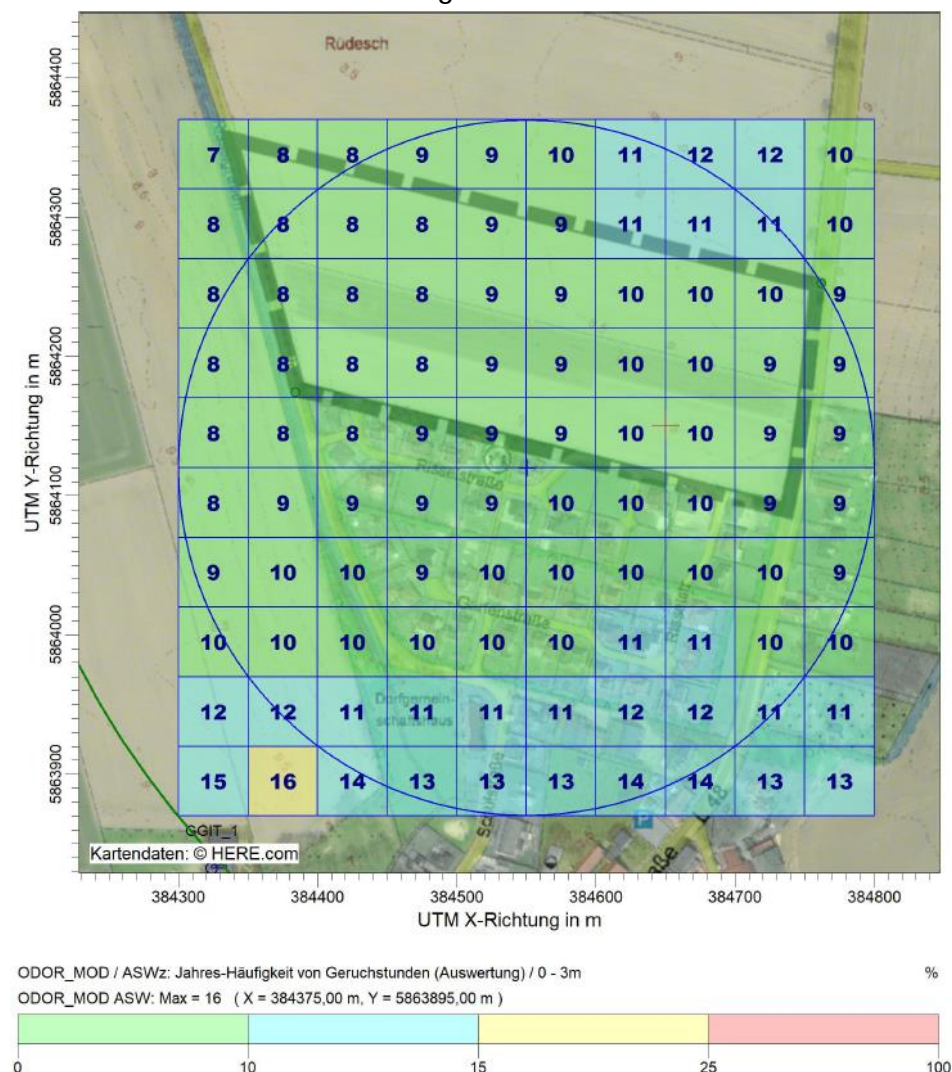
Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich – durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

9 Immissionsschutz

9.1 Landwirtschaft

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung resultierenden Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Das Geruchsgutachten der Firma FIDES aus dem Jahre 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung an Geruchsstunden im Plangebiet maximal 10 % der Jahresstunden beträgt. Der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiet angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten.



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_{SVZ2035} = 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 $D_{\text{StrO}} = 0$ 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	-0,5 -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	-4,5 -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.

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

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 Wohn- und Mischgebiet zur Eigenentwicklung der Gemeinde zu schaffen, der Vorrang eingeräumt. Allerdings greift die Gemeinde mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Sustrum hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Mit der Ausweisung von Wohn- und Mischgebiet, wird Wohnen und Arbeiten an einem Standort gebündelt. So werden die Arbeitswege reduziert und eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß geschaffen.

Die festgesetzten Grünflächen 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 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2a BauGB (i. d. F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

12.2 Grünordnung und Kompensation

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	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>

Bäume 2. Ordnung:

Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

Sträucher :

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

Dadurch soll die Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet werden.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüber der bestehenden Nutzungssituation beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds ist zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen. Dazu werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um diese zu ermitteln, wird eine Eingriffsbilanzierung für die Planänderung aufgestellt.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013).

Der **Eingriffsflächenwert** ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor.

Bestand / Biotoptypen	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächen- wert (WE)
2.13.3 Allee / Baumreihe (HBA)*	(164)	3	492
10.4.2 Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Stand- orte (UHM)	767	3	2.301
11.1 Acker (A)	59.857	1	59.857
12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	45	1	45
13.1.1 Straße (OVS)	928	0	0
13.1.11 Weg (OVW)	448	0	0
Gesamt:	62.045		62.695

* Bei der hier angesetzten Flächengröße, handelt es sich um den Kronentraufbereich der Gehölze. Dieser wird nicht auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches mit angerechnet.

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **62.695 Werteinheiten**.

Den innerhalb des Plangebiets vorgesehene Flächen können folgende Wertfaktoren zugeordnet werden:

Maßnahme	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Geplanter Flächen- wert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)*; Gesamtfläche: ca. 14.340 m²			
- Versiegelung (40 %)	5.736	0	0
- Teilversiegelung (12%)	1.721	0,5	860,5
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.296	2	2.592
- Freiflächen (48 %)	5.587	1	5.587
Mischgebiet MI-1 (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung); Gesamtfläche: ca. 23.980 m²			
- Versiegelung (80 %)	19.184	0	0
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.278	2	2.556
- Freiflächen (20 %)	3.518	1	3.518
Mischgebiet MI-2 (GRZ 0,4)*; Gesamtfläche: ca. 12.005 m²			
- Versiegelung (40 %)	4.802	0	0
- Teilversiegelung (12%)	1.441	0,5	720,5
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	269	2	538
- Freiflächen (48 %)	5.493	1	5.493
Straßenverkehrsflächen	9.705	0	0
Öffentliche Grünflächen	405	1	405
Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.610	2	3.220
Gesamt:	62.045		≈ 25.490

* Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30% durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, 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 mindestens 25% betragen. Für die teilversiegelte Flächen wird ein Wertfaktor von 0,5 in Ansatz gebracht.

Insgesamt wird ein geplanter Flächenwert von **25.490 Werteinheiten** erzielt.

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Flächenwert laut Plandarstellung gegenübergestellt.

Eingriffsflächenwert	- Geplanter Flächenwert	= Kompensationsdefizit
62.695 WE	- 25.490 WE	= 37.205 WE

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **37.205 Werteinheiten** besteht.

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Die Gemeinde Sustrum beabsichtigt das bestehende Kompensationsdefizit durch Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft nachzuweisen. Der Kompensationsnachweis der erforderlichen 37.205 Werteinheiten erfolgt auf folgenden Flächen:

- Gemarkung Sustrum, Flur 31, Flurstück 11
- Gemarkung Sustrum, Flur 22, Flurstück 2 und 12
- Gemarkung Sustrum, Flur 22, Flurstück 31 und 35
- Gemarkung Sustrum, Flur 29, Flurstück 55/7

12.3 Artenschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Sustrum bedingt in erster Linie die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerflächen). Darüber hinaus sind zwei ältere Linden, halbruderales Gras- und Staudenfluren sowie Scherrasenflächen von einer Überplanung betroffen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt auf der Grundlage der Kartierungsergebnisse der avifaunistischen Erfassungen im Jahre 2019 sowie einer Relevanzanalyse weiterer potentiell betroffener Artgruppen. Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten kann die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach aktueller Einschätzung unter Beachtung der folgenden Maßnahmen vermieden werden:

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung und -erschließung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von (vegetationsbedecktem) Oberboden) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) durchzuführen. Sollte die Baufeldräumung und -erschließung 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.
- **Baumfällungen:** Notwendige Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. No-

vember und 28. Februar (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) durchzuführen. Weiterhin sind Gehölze mit Stammdurchmessern ≥ 30 cm vor den Fällarbeiten durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse sowie eine Quartiernutzung zu kontrollieren. Die Begehung ist zu protokollieren und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Hinweise auf Fledermausindividuen und/oder Quartiernutzungen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust ggf. vorhandener Quartiere ist über CEF-Maßnahmen auszugleichen.

12.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Der B-Plan Nr. 22 setzt Mischgebiete, allgemeines Wohngebiet, Flächen mit Anpflanzfestsetzung, öffentliche und private Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen fest. Von der Ausweisung sind vorwiegend eine Ackerfläche sowie im Osten die bestehende L 48 mit im Straßenseitenraum vorhandenen Ruderalfluren und Einzelbäumen betroffen. Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen das Vorhaben auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Zu den nennenswerten Beeinträchtigungen gehört der anteilige Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt). Ebenso ist der Verlust einer unversiegelten intensiv genutzten Ackerfläche aus Sicht des Schutzgut Fläche zu nennen. Auch aus Sicht des Schutzgut Boden ist festzustellen, dass die Versiegelung im Plangebiet zum Verlust der bisherigen Bodenfunktionen führt. Damit einhergehend findet die Überplanung des potenziell kulturhistorisch bedeutsamen Bodentyp Plaggenesch statt, welcher im Plangebiet jedoch keine besondere Ausprägung aufweist (Schutzgüter Boden bzw. Kultur- und sonstige Sachgüter). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten sowie von Vorgaben zu möglichen Baumfällungen älterer Bäume zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltbericht formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist nach aktueller Einschätzung keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

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 Gesamtabwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Genannt werden im BauGB gem. § 1 Abs. 6 und 7.

Um die Nachfrage 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, decken zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 22 „An der Schule III“ aufgestellt werden. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan geändert. Nördlich der Ortslage von Sustrum an der L48, weist der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen bereits Wohnbauflächen aus. Diese sollen nun entwickelt und um weitere Mischgebietsflächen ergänzt werden. So können Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die mit Wohnnutzungen vereinbar sind.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden zudem folgende Belange in die Abwägung u.a. wegen entsprechender Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingestellt:

- Belange der verkehrlichen Erschließung werden berücksichtigt
- Belange und ges. Anforderungen zur Entwässerung werden beachtet – siehe wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Belange der Gesundheit zum Umgang mit Geruch wurden in die Abwägung eingestellt; Vorgaben gemäß der GIRL werden eingehalten
- Belange der Landwirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt; aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Flächen für die Ansiedlung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklung kann an dieser Stelle nicht auf die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen verzichtet werden.
- Belange der Versorgungsunternehmen und Leitungsträger wurden beachtet
- Belange des Natur- und Artenschutzes sowie Umweltbelange: Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Bauleitplanung vorbereitet werden, sind:
 - Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
 - Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und durch die Gemeinde umgesetzt. Ausgleichsflächen sind nachgewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es wurde u.a. eine Faunistische Kartierung der Brut- und Gastvögel durchgeführt. Die nennenswerten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in den Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt). Ebenso ist der Verlust einer unversiegelten intensiv genutzten Ackerfläche aus Sicht des Schutzgut Fläche zu nennen. Auch aus Sicht des Schutzgut Boden ist festzustellen, dass die Versiegelung im Plangebiet zum Verlust der bisherigen Bodenfunktionen führt. Damit einhergehend findet die Überplanung des potenziell kulturhistorisch bedeutsamen Bodentyp Plaggenesch statt, welcher im Plangebiet jedoch keine besondere Ausprägung aufweist (Schutzgüter Boden bzw. Kultur- und sonstige

Sachgüter). Die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzbindungen zur Gliederung des Plangebiets sowie weitere grünordnerische Maßnahmen tragen zu einer ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind, können zu jetzigem Zeitpunkt keine detaillierten Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie gemacht werden. Weiterhin sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen und von externen Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen verbleiben.

Die Gemeinde kommt in der Gegenüberstellung aller Belange zur abschließenden Einschätzung, dass mit den vorgenannten beschriebenen Maßnahmen den Anforderungen einer sachgerechten Abwägung aller einzustellenden Belange entsprochen worden ist.

16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 2020-10-16

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
ppa. Desmarowitz

Diese Begründung ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „An der Schule III“ einschließlich der im Anlagenverzeichnis genannten Unterlagen Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Sustrum, den

.....
Bürgermeister