



**GEMEINDE  
SUSTRUM**

**LANDKREIS EMSLAND**

**Bebauungsplan Nr. 23**  
**„Südlich Kirchstraße“**,  
mit örtlichen Bauvorschriften

## **Entwurfsbegründung**

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

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 220113  
Datum: 2021-02-24

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planungsgrundlagen / Bestehendes Planungsrecht</b>	<b>5</b>
5.1	Raumordnung	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Bebauungspläne	6
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept / Planungsziel</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
9.1	Verkehrliche Erschließung	9
9.2	Technische Erschließung	9
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
10.1	Landwirtschaft	11
10.2	Verkehrslärm	12
<b>11</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>13</b>
11.1	Umweltprüfung	13
<b>12</b>	<b>Klimaschutz / Klimaanpassung</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b>	<b>16</b>
14.1	Altlasten	16
14.2	Denkmalschutz	16
<b>15</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b>	<b>16</b>

Anlagen:

Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW: 2021-02-11)

Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW: 2021-02-18)

Schalltechnische Beurteilung (IPW: 2021-02-11)

Geruchstechnischer Bericht (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH: 2020-11-10)

---

**Bearbeitung:**

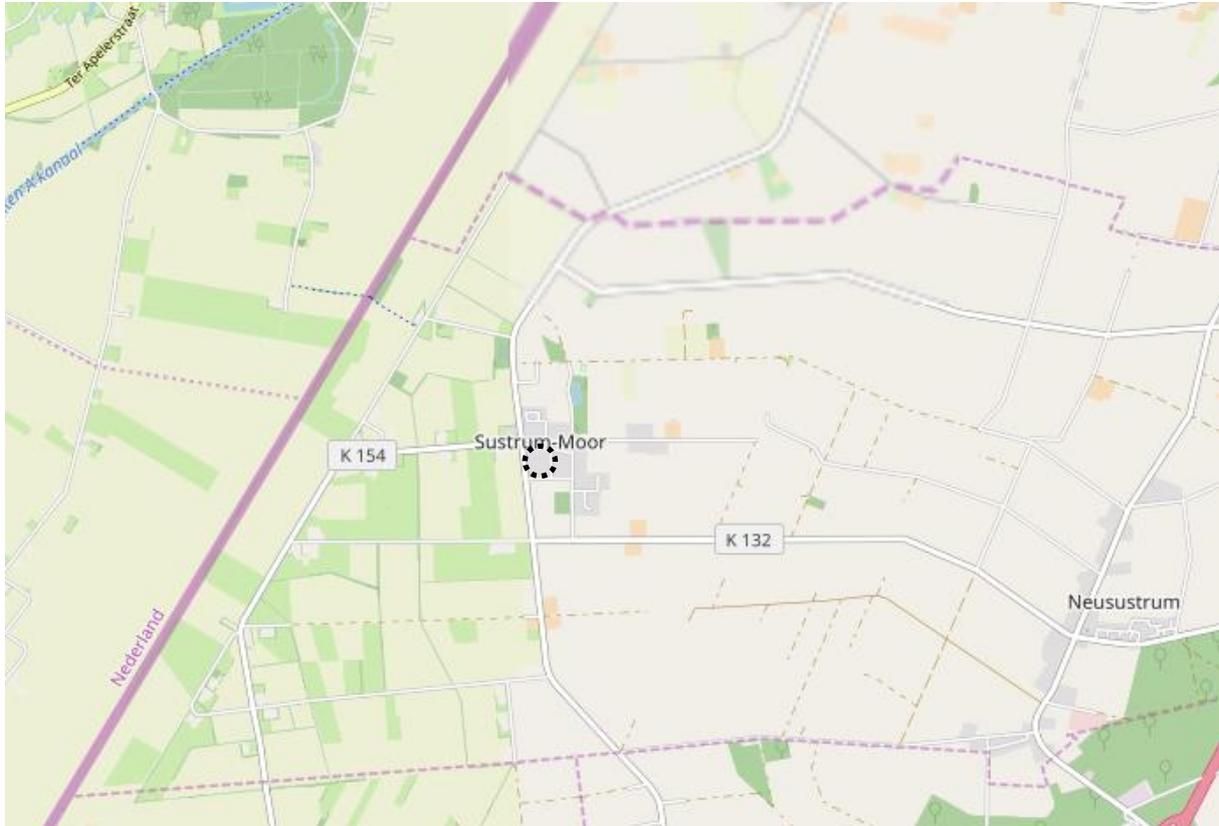
Dipl.-Ing. Johannes Eversmann  
B. A. Jan Philipp Seitz

Wallenhorst, 2021-02-24  
Proj.-Nr.: 220113

**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

Das Plangebiet befindet sich in Sustrum-Moor, einem der drei Ortsteile der Gemeinde Sustrum, und umfasst eine Größe von rd. 1,5 ha.



Übersichtskarte (© OpenStreetMap-Mitwirkende 2020)

Der vorhandene Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Sustrum-Moor kann durch die bestehenden Baugebiete nicht mehr gedeckt werden, daher ist eine Erweiterung der Wohnbaufläche erforderlich. Geplant ist eine Nachverdichtung auf den nicht bebauten Grundstücken südlich der Kirchstraße in zweiter Reihe.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat am 03.03.2020, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Südlich Kirchstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 23 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, um die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. 23 wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

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

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens sieht die Gemeinde Sustrum hier gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines überwiegend bereits bebauten Siedlungsbereichs hat die Gemeinde Sustrum hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch. Parallel dazu wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

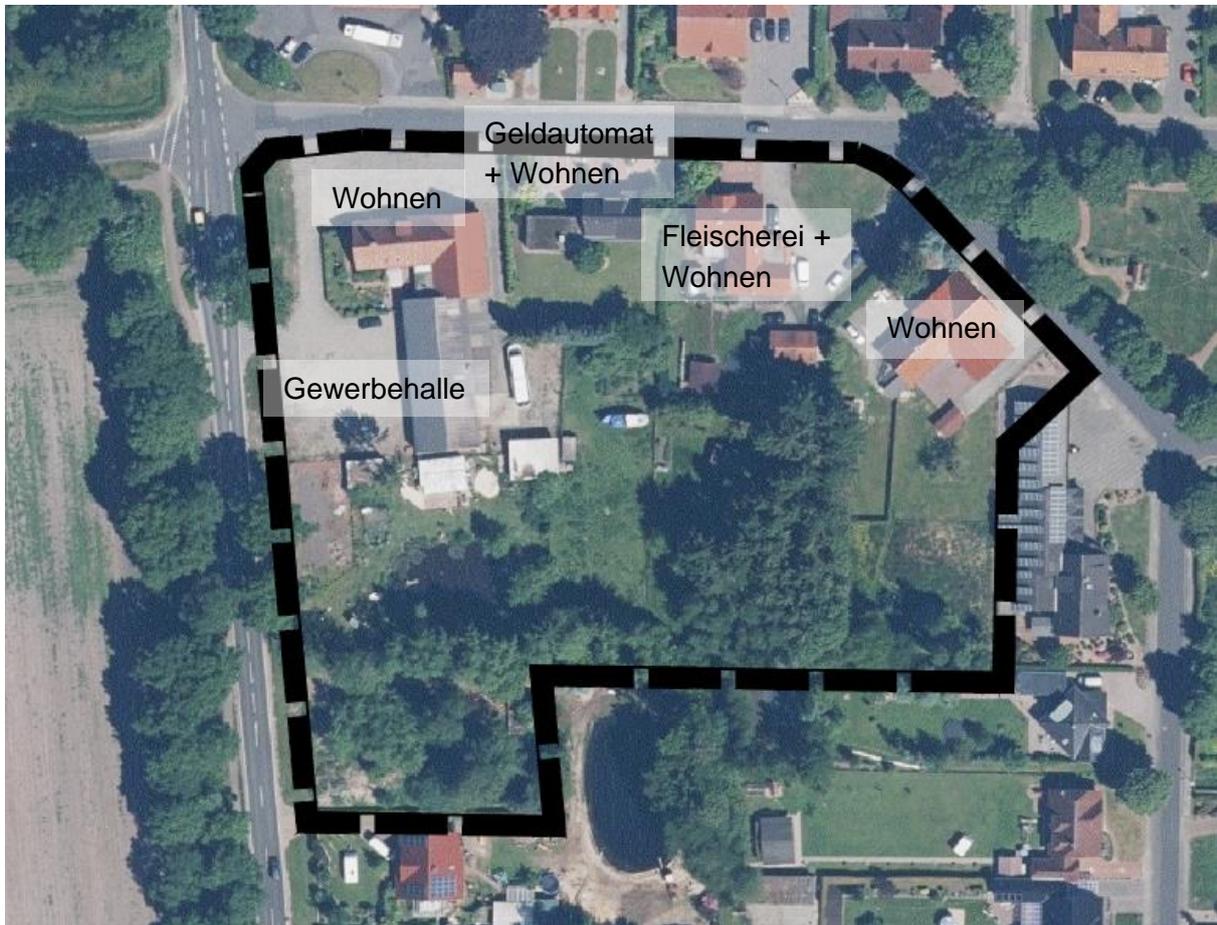
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom ..... bis ..... Für die Bürger besteht in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Samtgemeinde Lathen und im Bürgerbüro (Teichstraße 1, 49762 Sustrum-Moor) zu äußern.

### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Südlich Kirchstraße“ ist Teil der Gemarkung Sustrum Flur 3 und umfasst die Flurstücke 141/1, 141/2, 142/1, 142/2, 143/1, 143/3, 143/4, 144/1, 144/2, 145, 155/13 und 140 teilweise.

## 4 Bestandssituation

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1,5 ha umfasst unter anderem mehrere Bestandsgebäude sowie mittlerweile freigeräumte Brachflächen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Geldautomat der Volksbank, die Fleischerei Wösten sowie eine Gewerbehalle. Neben den gewerblichen Nutzungen sind weiterhin mehrere Wohngebäude vorhanden.



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

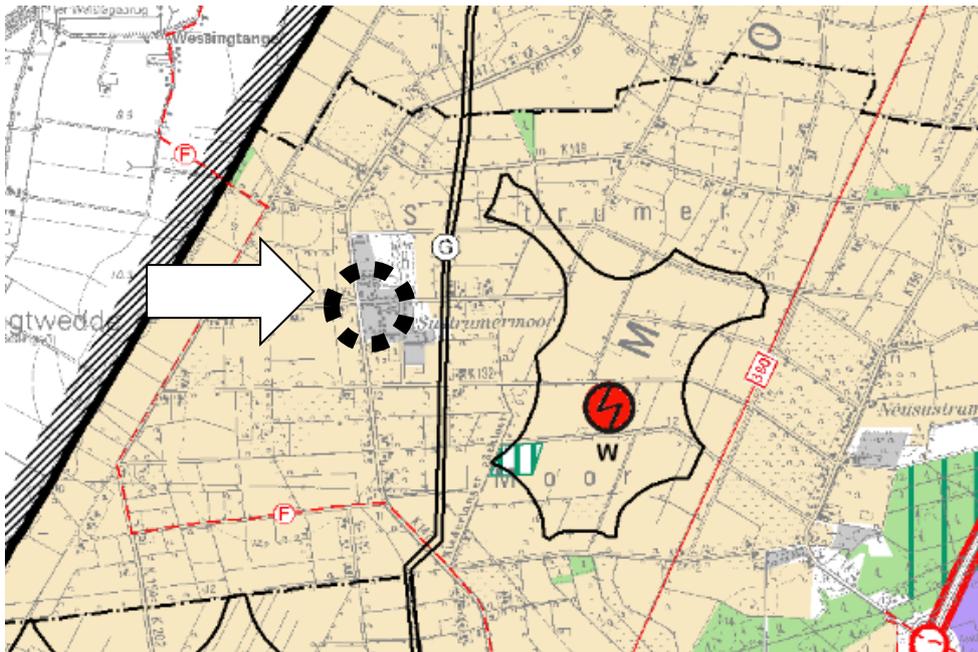
Das Plangebiet ist überwiegend von Wohngebäuden sowie einigen gewerblichen Nutzungen umgeben. Westlich des Plangebiets verläuft die K147 „Nord-Süd-Straße“, an welche landwirtschaftliche Flächen anschließen.

## 5 Planungsgrundlagen / Bestehendes Planungsrecht

### 5.1 Raumordnung

Für das Plangebiet stellt das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP) als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

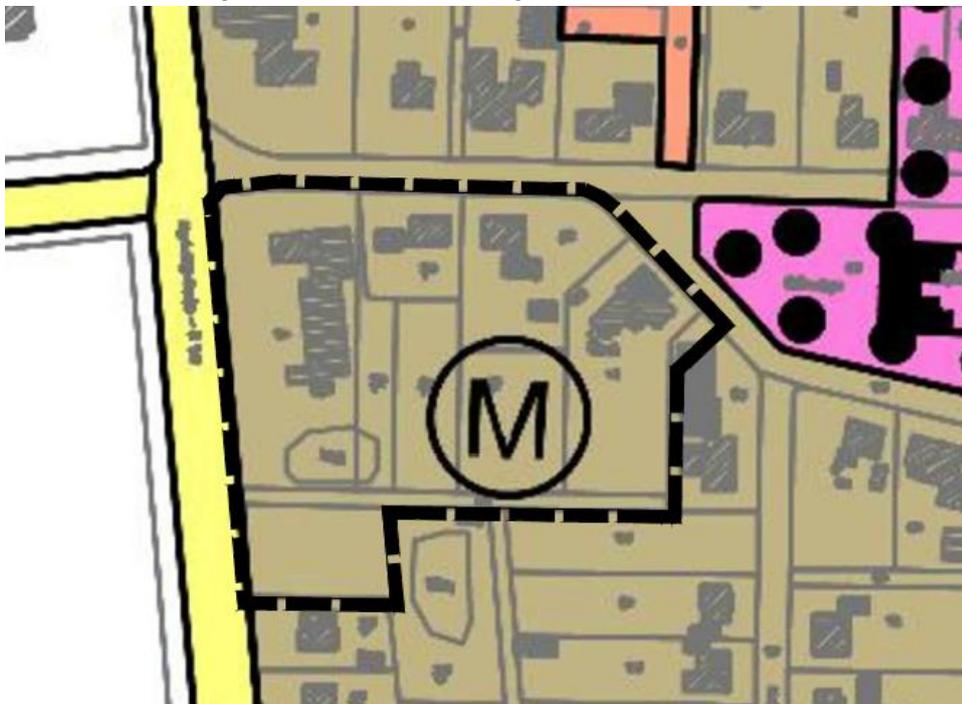
Das RROP weist die Gemeinde Sustrum nicht als Zentralen Ort aus. Damit einhergehend sind hier Erweiterungen im Rahmen der Eigenentwicklung entsprechend der Gemeindegröße möglich (Pkt. 2.1 03 RROP).



Auszug RROP Landkreis Emsland

## 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Da neben der Entwicklung eines Mischgebiets (MI) ebenfalls Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden sollen, wird der Flächennutzungsplan für die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets im Wege der Berichtigung in die Darstellung Wohnbaufläche (W) geändert.



Auszug Flächennutzungsplan

## 5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

## **6 Städtebauliches Konzept / Planungsziel**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Fortsetzung der bisher bestehenden Mischung aus gewerblichen und zu Wohnzwecken genutzten Flächen vor. Die im Plangebiet liegenden bestehenden Gebäude sollen erhalten werden und genießen Bestandsschutz.

Im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung überwiegend durch Einfamilienhäuser geschaffen werden. Den zur „Nord-Süd-Straße“ angrenzenden Grundstücken soll neben einer Nutzung als Wohnbaufläche ebenfalls die Möglichkeit zur Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben gegeben werden.

Die verkehrliche Erschließung wird über eine Anbindung der inneren Erschließung an die „Kirchstraße“ sowie „Bogenstraße“ sichergestellt.

Das Planungsziel der Gemeinde Sustrum ist es, durch die Nachverdichtung südlich der „Kirchstraße“ der großen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden und im zentralen Siedlungsgebiet des Ortsteils Sustrum-Moor neue Bauflächen auszuweisen. Durch die angestrebte Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden.

## **7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten werden Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete festgesetzt.

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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.

Im Mischgebiet sind aus den gleichen Gründen, wie oben bereits ausgeführt, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Außerdem sind Vergnügungsstätten und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die umliegenden 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.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Damit wird der aufgelockerten Bauweise in der Nachbarschaft entsprochen, zudem sollen ausreichend Freiflächen für die innerörtliche Durchgrünung verbleiben. Damit sowohl ein sinnvoller und wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse als auch kompakte Baukörper möglich sind, sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Die Regelfestsetzung (§ 20 BauNVO) sieht vor, dass die max. zulässige Geschossfläche nur in den

Vollgeschossen zu ermitteln bzw. nachzuweisen ist. Die Regelfestsetzung gilt nicht für diesen Bebauungsplan. Die Einbeziehung von Nicht-Vollgeschossen in die Ermittlung der Geschosflächen-nutzung soll die maximal möglichen Bauvolumen auf ein dem örtlichen Maßstab entsprechendes Volumen begrenzen. Dies ist deshalb erforderlich, da für die Berechnung und Bemessung der Geschosfläche die Netto-Grundstücksgröße zu Grunde zu legen ist und die Wohnsiedlungsgrundstücke in der Gemeinde Sustrum als Standort des ländlichen Raumes eher großzügig parzelliert werden.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, die Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen, dem Regenrückhaltebecken 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 Dachneigungen 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.

Die Gemeinde gewichtet mit dieser Planungsentscheidung die Belange des Ortsbildes gleichrangig mit der gestalterischen Freiheit des Bauherrn. Planungsleitbild ist hier nicht die Gleichförmigkeit der Wohnbebauung im Siedlungsbereich zu sichern, sondern die Maßstäblichkeit der Wohnbebauung zu wahren. Künftige Bauvolumen sollen sich in den Siedlungszusammenhang maßstäblich einfügen. Deshalb gilt als Faustregel:

Je steiler die Dachneigung desto höher die Gesamthöhe des Gebäudes – je flacher die Dachneigung desto geringer die Gesamthöhe des Gebäudes. Mit der Abhängigkeitsregelung zwischen Gebäudehöhe und Dachneigung soll unmaßstäblichen Gebäudekubaturen im Siedlungskontext entgegengewirkt werden. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Entsprechend der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Begrenzung des Verdichtungsgrades wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Einzelhäusern auf maximal zwei und bei Doppelhäusern auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

## 8 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 Abs. 6 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, ein Mindestmaß an städtebaulich wirksamen Gestaltungselementen für das Plangebiet „Südlich Kirchstraße“ vorzugeben. Die getroffenen Festsetzungen zur Dachausbildung orientieren sich dabei an den Regelungen, des 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 von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese baulichen Anlagen das Erscheinungsbild des Plangebiets nur in untergeordnetem Umfang beeinflussen.

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien, Erker und Frontspieße) sind grundsätzlich zulässig, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht zu stark einzuschränken; zur Betonung der Hauptdachflächen sind sie allerdings nur bis maximal  $\frac{1}{2}$  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 2,00 m einzuhalten. Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zugrunde liegende gestalterische Ordnungsprinzip von den in dem Ortsteil Sustrum-Moor dominant vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab.

Damit die Vorgärten das Ortsbild von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflussen und ein durchgrüntes Wohngebiet entsteht sind diese im Allgemeinen Wohngebiet (WA), bis auf die notwendigen Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen. Damit in der Örtlichkeit tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener/bepflanzter Bodenoberflächen gewährleistet ist, sind flächige Stein-, Schotter- oder Kiesbeete und/oder Kunststofffolienabdeckungen 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.

## 9 Erschließung

### 9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über eine Anbindung der inneren Erschließung an die „Kirchstraße“ und „Bogenstraße“ sichergestellt.

### 9.2 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 ein Schmutzwasserkanalnetz in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Kirchstraße abgeleitet. Beim Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals an den vorhandenen Kanal ist auf die vorhandenen Niederspannungsleitungen im Kreuzungsbereich Kirchstraße / Erschließungsstraße zu achten. Gegebenenfalls sind diese Leitungen zu verlegen oder der Anschluss des geplanten Kanals an den vorhandenen Kanal zu verschieben.

Eine Ableitung der Schmutzwasserabflüsse an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Bogenstraße ist ebenfalls denkbar. Allerdings liegen in diesem Bereich keine Informationen zur Höhenlage des Kanals vor, sodass keine Aussage darüber getroffen werden kann, ob eine vollständige oder teilweise Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets über den Schmutzwasserkanal in der Bogenstraße im Freigefälle erfolgen kann.

Für die Grundstücke, die unmittelbar an die Kirchstraße oder die Bogenstraße angrenzen, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Schmutzwasserabflüsse direkt an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

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

### **Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der Grundwasserstände ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen und ggf. Grabenprofile mit Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retentiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Die Linienführung der Regenwasserkanäle wird bestimmt durch die geplanten Straßentrassen, die Lage des Regenrückhaltebeckens und das Geländegefälle. Von der geplanten Erschließungsstraße aus betrachtet entsteht durch die bisher geplante Grundstücksparzellierung ein Hinterlieger auf dem Flurstück 142/1 ohne direkten Zugang zum geplanten Regenwasserkanal. Das anfallende Oberflächenwasser von dem Grundstück des Hinterliegers ist über das an der Erschließungsstraße liegende Grundstück an den geplanten Regenwasserkanal anzuschließen. In Abstimmung mit der Gemeinde Sustrum wird für die Erschließung des Hinterliegers auf die Eintragung eines Leitungsrechts verzichtet. Die geregelte Oberflächenentwässerung des möglichen Hinterliegers ist ggf. nachträglich über eine Eintragung im Grundbuch zu sichern.

Die Oberflächenabflüsse von den Grundstücken, die unmittelbar an das Regenrückhaltebecken angrenzen, werden direkt an das RRB angeschlossen. Aufgrund der geringen Tiefe des Regenrückhaltebeckens wird der geplante Regenwasserkanal relativ nah unterhalb der Geländeoberfläche verlegt werden müssen. Um statische Restriktionen durch eine zu geringe Rohrüberdeckung zu vermeiden, kann die geplante Regenwasserkanalisation auch in zwei

Stränge aufgeteilt werden. Bei einer Aufteilung der Regenwasserkanalisation in zwei Stränge wäre ein weiteres Leitungsrecht erforderlich, damit der zweite Kanalstrang von der Straßenverkehrsfläche zum RRB geführt werden kann. Die Sicherung des Leitungsrechts könnte nachträglich erfolgen und würde sich an der östlichen Bebauungsplangrenze über das Flurstück 141/2 außerhalb der Baugrenze anbieten.

Das Regenrückhaltebecken ist als ein zentrales Becken am Tiefpunkt im südlichen Bereich des Plangebiets nahe dem Vorfluter (Graben südlich des Plangebiets) angeordnet. Die Größenordnung ergibt sich aus dem Oberflächenzufluss aus den Regenwasserkanalisationen und der erforderlichen Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge der angeschlossenen Plangebietsfläche.

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

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland, einem kommunalen Eigenbetrieb.

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

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 Landwirtschaft**

Das Plangebiet grenzt im Westen 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 nordwestlichen Plangebiet maximal 15 % der Jahresstunden beträgt. Der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % wird im nordwestlichen Teil des Plangebiets überschritten. Im übrigen Teil des Plangebiets wird der maßgebliche Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete eingehalten.

In den Auslegungshinweisen zur GIRL wird dargelegt, dass beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung im Einzelfall Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen werden können. Da das Plangebiet im Übergangsbereich zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich liegt, wird ein Immissionswert von bis zu 15 % als zumutbar betrachtet, vor allem da dieser bereits bebaut ist.



**Gesamtbelastung an Geruchsstunden im Plangebiet**

## 10.2 Verkehrslärm

Die Berechnungen haben ergeben, dass das Plangebiet östlich der K 147 aus schalltechnischer Sicht unter der Beachtung von Festsetzungen zum passiven Lärmschutz möglich ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet teilweise überschritten. Auf Grund der moderaten Überschreitungen der vorhandenen Bebauung, der erforderlichen Zufahrten und der örtlichen Lage scheidet aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden aus. Die Überschreitungen können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen und nachfolgend dargestellten Hinweise und Festsetzungen kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von der Nord-Süd-Straße (K 147) im Westen beeinflusst wird. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlage können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissions-schutzes geltend gemacht werden.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) und für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden überschritten. Es werden maximal rd. 62 / 55 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau“ Teil 1, Tabelle 7) einzustufen sind.

	Geschoss	Teilbereich		
		1	2	3
<b>Lärmpegelbereiche (LPB)</b>	alle	IV	III	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der Straße „Nord-Süd-Straße“ abgewandten Gebäudeseite; Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der K 147 bilden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im Mischgebiet sind ab einem Abstand von 42 Meter von der Mitte der K 147 keine Festsetzungen mehr erforderlich.

Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

## 11 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 11.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 23 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, um die Ausnutzung der Grundstücke zu optimieren. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB allerdings ein umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Schutzgüter zu erwarten sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Ortskern von Sustrum-Moor handelt und dadurch die Inanspruchnahme von Flächen der freien Landschaft bzw. in Ortsrandlage vermieden wird.

Unter Beachtung der im umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (s. Anlage) sind nach derzeitigem Stand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Artgruppe der Fledermäuse und der Brutvögel möglicherweise vorhanden. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

- **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 Brut-saison und vor Beginn der neuen Brut-saison (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.
- **Fällungen / Rodungen:** Die Fällung von Gehölzen oder die Rodung von Hecken sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Weiterhin sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm diese durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere

Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

- **Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden:** Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten von Gebäuden sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

## 12 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.

Nach Umweltplanerischem Fachbeitrag sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft im Plangebiet betroffen (s. Anlage).

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 in der zusammenhängend bebauten Ortslage von Sustrum-Moor hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Mit der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten, wird Wohnen und Arbeiten an einem Standort gebündelt. So werden die Arbeitswege reduziert und eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß geschaffen.

## 13 Städtebauliche Werte

1. Größe des Plangebiets (=Bruttobauland)	100,0 %	ca. 15.330 m <sup>2</sup>
2. Mischgebiet (MI)	58,9 %	ca. 9.025 m <sup>2</sup>
davon Bestand	40,6 %	ca. 6.230 m <sup>2</sup>
3. Allgemeines Wohngebiet (WA)	23,3 %	ca. 3.570 m <sup>2</sup>
4. Öffentliche Verkehrsflächen	8,7 %	ca. 1.335 m <sup>2</sup>
5. Fläche für die Wasserwirtschaft	9,1 %	ca. 1.400 m <sup>2</sup>

## 14 Abschließende Erläuterungen

### 14.1 Altlasten

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

### 14.2 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.

## 15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Südlich Kirchstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Sustrum ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-02-24

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
ppa. Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Südlich Kirchstraße“ liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich aus.

Sustrum, den

.....  
Bürgermeister