

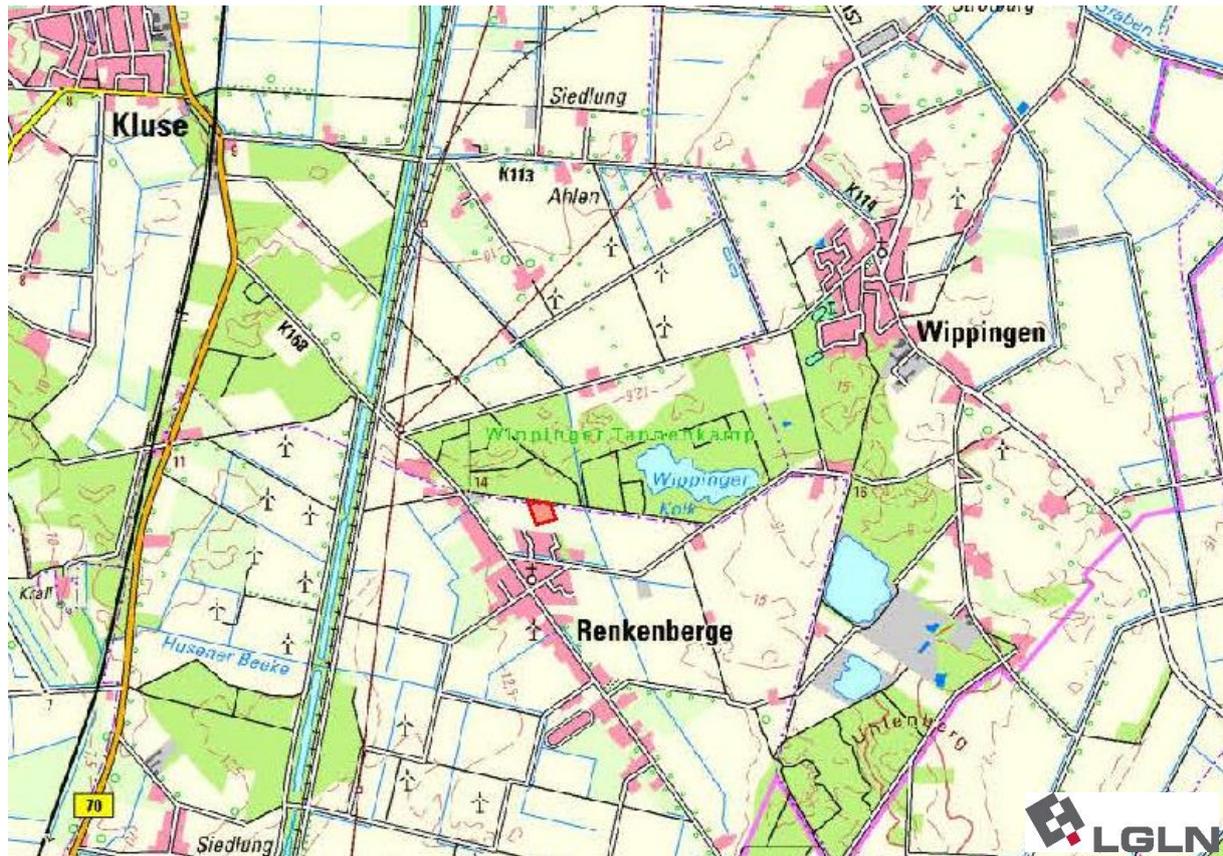
Gemeinde Renkenberge

Bebauungsplan Nr. 15 „Wittbergsfeld IV“



Begründung

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit textlichen Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M 1:25.000

ENTWURF

Stand: 24.11.2021



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Meppen
Am Nachtigallenwäldchen 2 | 49716 Meppen
Tel. 05931 9358-0
E-Mail: info-meppen@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage und Anbindung	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“	6
2	Planungsvorgaben	7
2.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	7
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) Landkreis Emsland ..	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
3	Städtebauliches Konzept	9
4	Städtebauliche Daten	9
5	Belange des Umweltschutzes	10
5.1	Natur und Landschaft	10
5.2	Artenschutz	10
6	Immissionsschutz und Restriktionen	13
6.1	Verkehr.....	13
6.2	WTD 91	13
6.3	Gasleitung.....	13
6.4	Geruch	13
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
7.1	Trinkwasserversorgung	16
7.2	Brandschutz	16
7.3	Abwasserentsorgung	16
7.4	Gas- und Elektrizitätsversorgung	16
7.5	Abfallentsorgung	16
7.6	Oberflächenentwässerung	17
7.7	Telekommunikation	17
8	Inhalt des Bebauungsplanes	18
8.1	Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	18
8.2	Straßenverkehrsflächen	18
8.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
8.4	Vorhandene Gasleitung.....	18
8.5	Grünordnerische Festsetzungen	19
8.6	Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung	19

9	Textliche Festsetzungen.....	20
9.1	Zahl der Wohnungen.....	20
9.2	Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.....	20
9.3	Höhe baulicher Anlagen.....	21
9.4	Oberflächenentwässerung.....	21
9.5	Grundstückszufahrten.....	22
9.6	Überschreitung der Grundflächenzahl.....	22
9.7	Geh- Fahr- und Leitungsrecht.....	23
9.8	Schutzstreifen.....	23
9.9	Pflanzgebot auf privaten Grundstücken.....	24
9.10	Öffentliche Grünflächen.....	24
10	Örtliche Bauvorschriften.....	25
10.1	Dachneigung.....	25
10.2	Dacheindeckung.....	25
10.3	Außenwandgestaltung.....	26
10.4	Oberflächenwasser.....	26
10.5	Grundstückseinfriedung.....	27
10.6	Vorgartenbereich.....	27
11	Hinweise.....	28
11.1	Baunutzungsverordnung.....	28
11.2	Geruchsimmissionen.....	28
11.3	Geräuschimmissionen.....	28
11.4	Bodenfunde.....	28
11.5	Abfallentsorgung.....	28
11.6	Ablagerungen.....	29
11.7	Erkundigungspflicht.....	29
11.8	Artenschutz.....	29
11.9	Anschluss Telekommunikationsleitung.....	29
12	Verfahrensvermerke.....	30

Anlage 1:

Gutachterliche Einschätzung zu den Belangen des speziellen Artenschutzrechts für den Bebauungsplan Nr. 15 „Wittbergfeld IV“ in der Gemeinde Renkenberge, Samtgemeinde Lathen, Landkreis Emsland, Stand: 31.08.2021

Anlage 2:

Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. LG11753.1/02, Stand: 27.01.2017

Anlage 3:

Wasserrechtliche Genehmigung (AZ.: 681/657-24-165.2008034), Stand: 11.02.2009

Anlage 4:

Baugrundgutachten – Projekt Nr.: 982-21, Stand: 30.07.2021

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Renkenberge ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Lathen und liegt im Landkreis Emsland. Um der Bevölkerung ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Renkenberge die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wittbergsfeld IV“ gemäß §13b BauGB.

Das geplante Baugebiet stellt eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung an der Waldstraße dar. Die neuen Grundstücke sollen einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern unter Fortführung der im Umfeld vorherrschenden Bauweise zugeführt werden. Eine Anbindung an die im Norden gelegene „Herzogstraße“ sowie eine mögliche Erweiterung des Baugebietes in westlicher bzw. östlicher Richtung wird vorgesehen. So sollen attraktive Baugrundstücke geschaffen werden, um in erster Linie jungen Familien die Möglichkeit zu bieten Ein Eigenheim zu errichten.

1.2 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Renkenberge ist eine von sechs Mitgliedsgemeinden, die allesamt zu der Samtgemeinde Lathen gehören. An der Kreisstraße 168 liegt Renkenberge etwa 2 km östlich der Bundesstraße 70 und rund 6 km östlich der Autobahn 31 (vgl. Abbildung 1). Die Gemeinde Lathen, mit Verwaltungssitz der Samtgemeinde Lathen, ist etwa 6 km entfernt. Die Ems bzw. der Dortmund-Ems-Kanal befindetet sich rund 4 km westlich vom Kernort der Gemeinde Renkenberge.

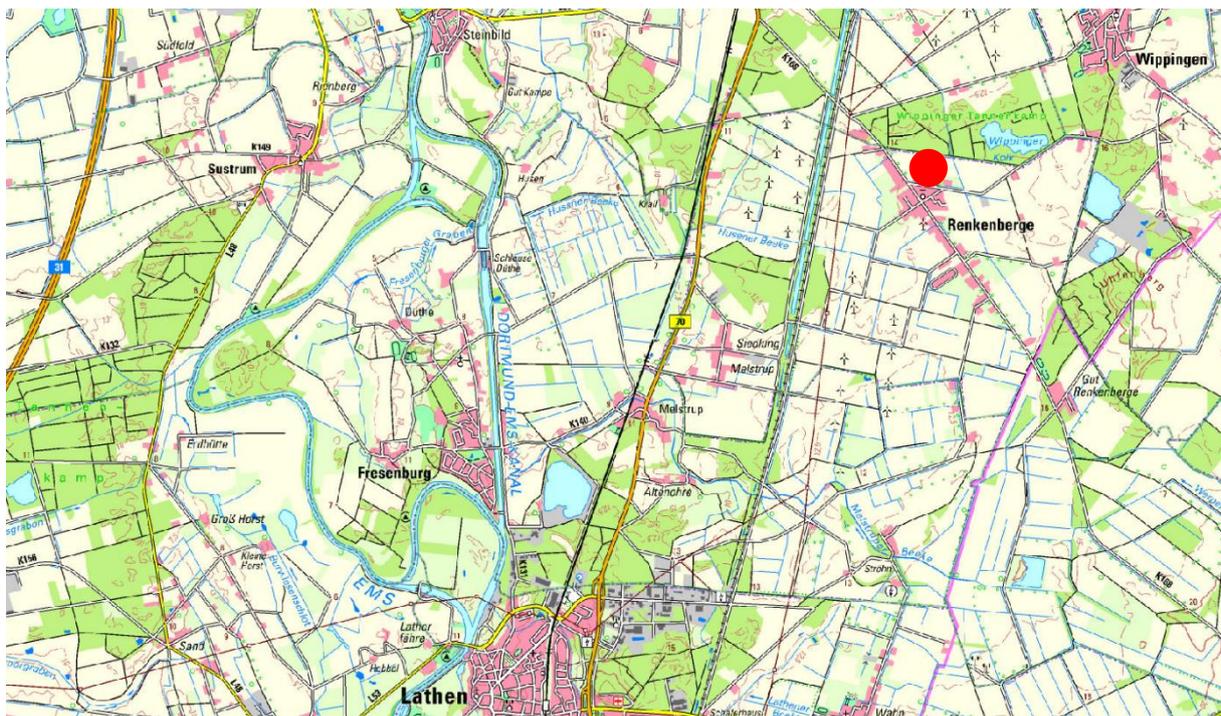


Abbildung 1: Lage des Plangebietes "Wittbergsfeld IV"

Quelle: Verändert nach LGLN 2021

1.3 Geltungsbereich

Der rund 1,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wittbergsfeld IV“ wird nördlich von der Herzogstraße, östlich und westlich von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und südlich von bestehender Bebauung begrenzt (siehe Abbildung 2). Von der Planung betroffen ist das Flurstück 70/39 der Flur 3 in der Gemarkung Renkenberge.

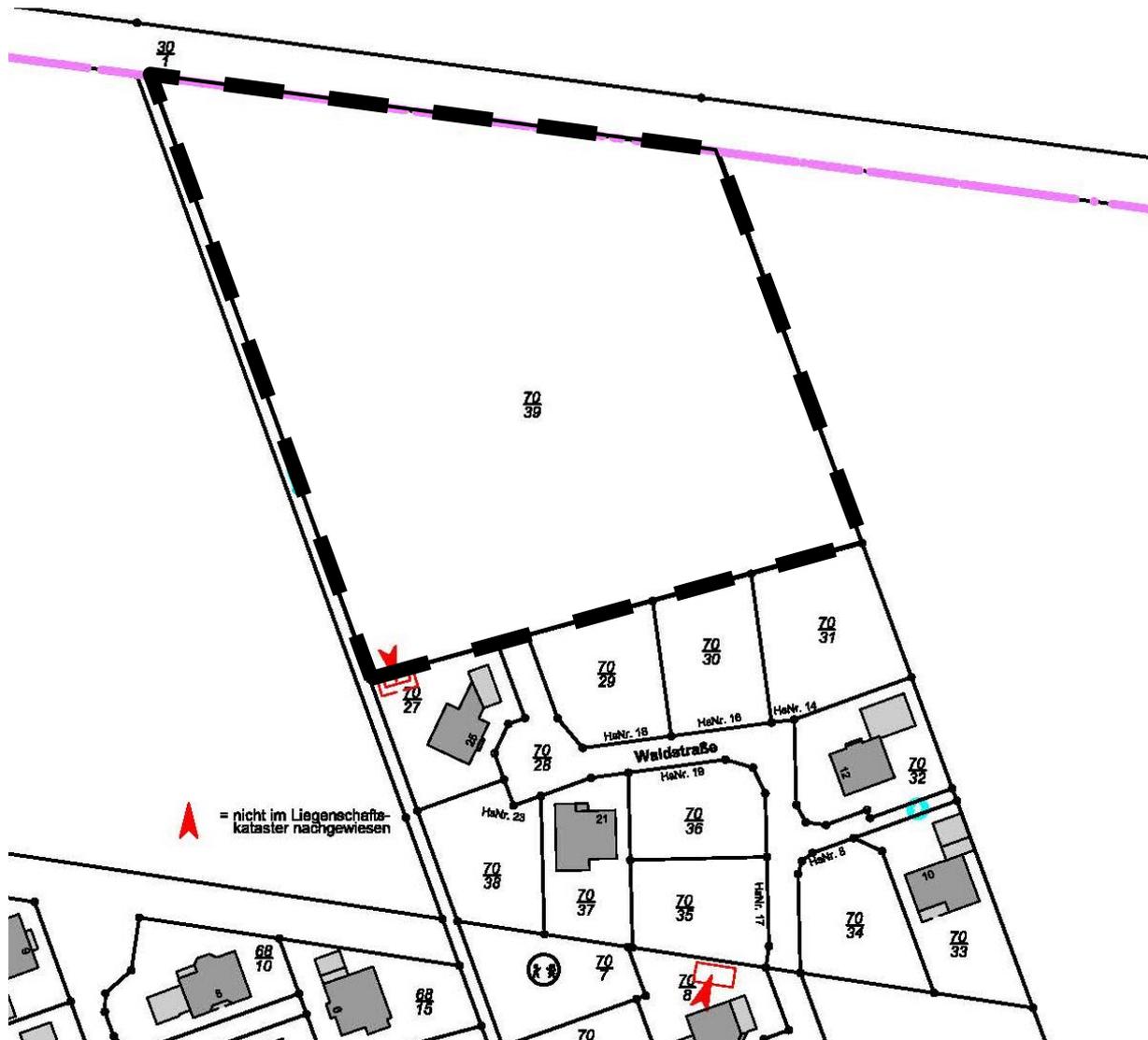


Abbildung 2: Skizze Geltungsbereich B-Plan Nr. 15 „Wittbergsfeld IV“

Quelle: Verändert nach LGLN 2021

1.4 Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB

„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) dahingehend ergänzt wurde, dass für bis zum 31.12.2021 eingeleitete Verfahren auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b i. V. m. 13a BauGB einbezogen werden können. Dieses gilt jedoch nur für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

In der Begründung zum „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“, mit dem das BauGB unter anderem um § 13b ergänzt wurde, heißt es hierzu: „Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB (= im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB (= Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu beurteilen sind.“ Im vorliegenden Fall schließt die zu beplanende Fläche an bauleitplanerisch im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB gesicherte Flächen an.

Die maßgebliche Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer Nettobaulandfläche (Fläche Allgemeines Wohngebiet) von ca. 11.244 m² unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl GRZ = 0,4 rund 4.498 m² und liegt damit unter der Grenze von 10.000 m².

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13b BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Die Gemeinde Renkenberge ist im LROP dem ländlichen Raum zugeordnet. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) Landkreis Emsland

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland (RROP) aus dem Jahr 2010 ist die Gemeinde Renkenberge nicht als zentraler Ort gekennzeichnet. Dennoch sind die bereits vorhandenen Siedlungsflächen sowie das Plangebiet (siehe Abbildung 3) nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Innerhalb des Plangebietes des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes, entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, verläuft eine unterirdische Rohrfernleitung (Gas), welche im RROP als Vorranggebiet festgelegt ist.

Nördlich des Plangebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet „Wald“, welcher von der „Herzogstraße“ (Straße der Gemeinde Wippenen) und der Gemeindegrenze vom Plangebiet getrennt wird. Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche

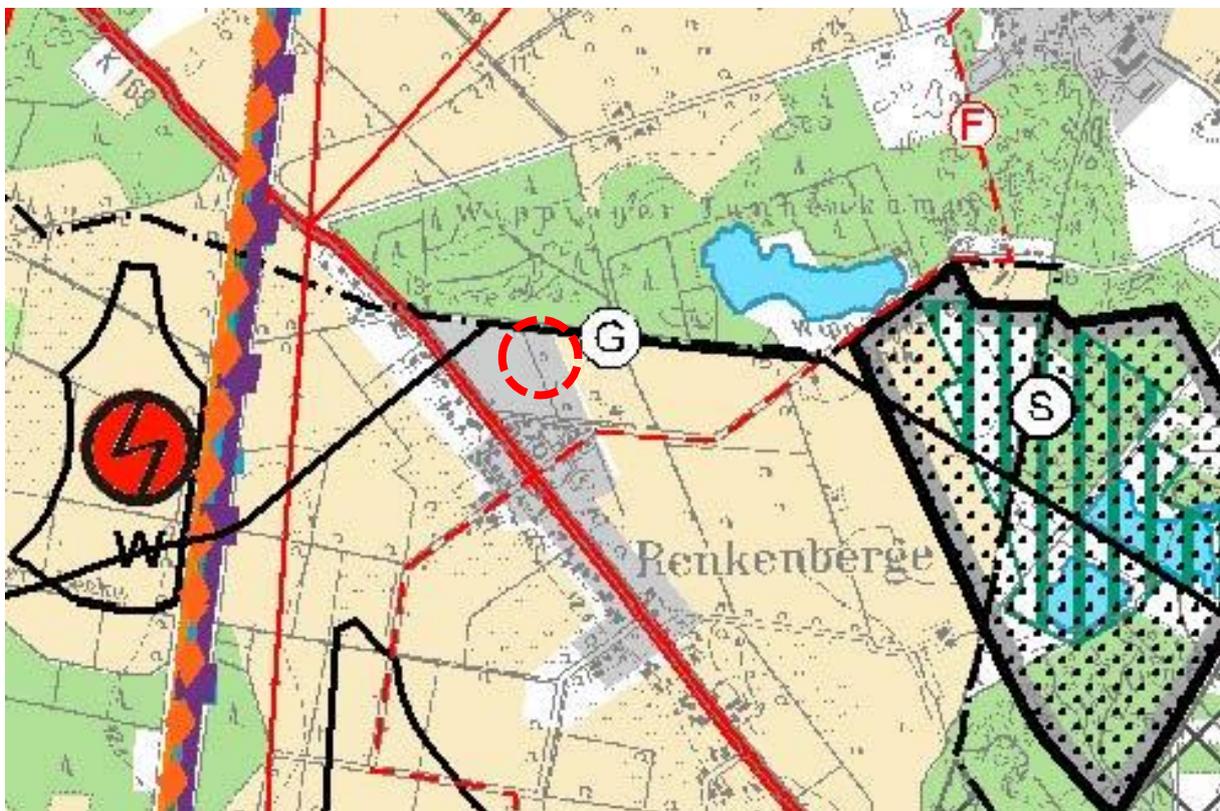


Abbildung 3: Ausschnitt RROP LK Emsland 2010, zeichnerische Darstellung (ohne Maßstab)
Quelle: Verändert nach Landkreis Emsland 2010

Nutzflächen, die als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft – auf Grund hohe Ertragspotenzials“ festgelegt sind. Durch den Kernort in Renkenberge verläuft ein regional bedeutender Wanderweg, der insbesondere zum Radfahren geeignet ist. Zudem ist die Kreisstraße 168 „Wahner Straße“ von regionaler Bedeutung.

Die Festlegungen im RROP stehen der Ausweisung des geplanten Wohngebietes nicht entgegen. Das geplante Wohngebiet ist auf Ebene der Regionalplanung indes als Wohnbaufläche dargestellt. Allerdings verläuft eine Gasleitung durch den Norden des Plangebietes. Daher findet eine Abstimmung mit dem Leitungsträger ab und eine Bebauung des betroffenen Bereiches wird nicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist das hier in Rede stehende Bauleitplanverfahren mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit steht dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan nichts entgegen.



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan SG Lathen (ohne Maßstab)

Quelle: Samtgemeinde Lathen, 2017

3 Städtebauliches Konzept

Das Plankonzept sieht 14 Grundstücke mit Größen von ca. 650 m² bis maximal rund 1.050 m² vor, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße bei rund 800 m² liegen wird. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern unter Fortführung der in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Bauweise und Baugestaltung vorgesehen.

Die Erschließung der Grundstücke soll über die neu zu schaffende Erschließungsstraße, welche über die Waldstraße und Herzogstraße angebunden ist, erfolgen. Die Wendeanlage im Norden des Plangebietes wird hergestellt, da die Herzogstraße derzeit als Wirtschaftsweg dient und nicht als vollwertige Straße ausgebaut ist. Sowohl im Osten als auch im Westen ist jeweils eine Stichstraße vorgesehen, welche im Zuge einer Erweiterung des Baugebietes der Erschließung weiterer Wohnbaugrundstücke dienen soll.

Der östliche Rand des Wohngebietes wird von einer öffentlichen Grundfläche, als Abgrenzung zu der landwirtschaftlichen Fläche, gebildet. Im Norden des Wohngebietes wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche entstehen, welche nur von der geplanten Wendeanlage unterbrochen wird. Dieser Grünstreifen dient als Abstandsfläche, weil in diesem Bereich eine vorhandene Gasleitung verläuft, die weder überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden darf.

4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

Flächenbezeichnung	Größe [m²]
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ = 0,4	11.244
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.140
Öffentliche Grünfläche	626
Gesamter Geltungsbereich	14.010

5 Belange des Umweltschutzes

5.1 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wittbergfeld IV“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Neben einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² (bezogen auf überbaubare Bereiche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) sind hierbei auch die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB zu erfüllen. Für die beabsichtigte Erschließung eines Wohngebietes mit einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² ist gem. Anlage 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten. Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

5.2 Artenschutz

Für europarechtlich geschützte Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten ist zu prüfen, ob im Rahmen der vorliegenden Planung Verbotstatbestände (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Im Folgenden sind die Ergebnisse und daraus resultierenden Maßnahmen dieser Untersuchung zusammengefasst. Detaillierte Informationen können der Gutachterlichen Einschätzung zu den Belangen des speziellen Artenschutzes für den Bebauungsplan Nr. 15 „Wittbergfeld IV“ in der Gemeinde Renkenberge, Samtgemeinde Lathen, Landkreis Emsland (siehe Anlage 1) entnommen werden.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden sechs Fledermausarten als potenziell vorkommend identifiziert und als relevant eingestuft. Die in Frage kommenden sechs Arten (Braunes Langohr, Graues Langohr, Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus, Rauhauf-Fledermaus und Großer Abendsegler) sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Für diese Arten ergeben sich keine Quartierverluste und ebenso wenig eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitats.

Eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitats wäre für die beiden Langohr-Arten ohne entsprechend durchgeführte Vermeidungsmaßnahmen gegeben. Eine diffus ausgerichtete nächtliche Beleuchtung der Erschließungsstraßen würde weite Teile des Umlandes, speziell aber den nördlich angrenzenden Waldrand und die Nord-Süd verlaufende Gehölzstruktur am westlichen Rand des Geltungsbereichs, für diese Arten entwerten. Diffus ausgeleuchtete größere Landschaftsausschnitte können für Transferflüge zwischen Fortpflanzungs- und Nahrungshabitats derart massiv entwertet

werden, so dass entweder Teillebensräume voneinander abgeschnitten werden oder zu große Entfernungen von Wochenstuben zu den Nahrungsgebieten entstehen, deren Zurücklegen für die Tiere energetisch zu ungünstig ist.

Damit für diese beiden Arten eine anlage- wie betriebsbedingte Störung vermieden werden kann, ist entlang der Erschließungsstraßen eine geeignete Beleuchtung anzubringen. Damit kann der Tatbestand der Störung nach § 44 (1) Nr. 2 von Vorneherein vermieden werden.

Breitflügel-, Zwerg- und Flughautfledermaus jagen gerne an Beleuchtungskörpern. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind anlage- wie betriebsbedingt definiert (siehe Anlage 1), damit sich das Nahrungsangebot im zukünftigen Wohngebiet nicht verringert. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für alle sechs Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie nicht notwendig.

Bei den **europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie** wurden zwölf Vogelarten als relevant eingestuft. Sieben potenziell streng geschützte Vogelarten wurden in der 1. Abschichtungsprüfung identifiziert, die einer genaueren Vorprüfung bedürfen. Da sich die Lebensstätten von Rotmilan, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule und Grünspecht durchweg im Umland befinden, ist eine baubedingte Beeinträchtigung der Brutplätze auszuschließen. Sie sind als reine Nahrungsgäste für das Plangebiet zu betrachten.

Da es sich hierbei um Arten handelt, die den Geltungsbereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen, war insbesondere der Frage nachzugehen, ob der vorhabenbedingte Verlust von Nahrungsflächen derart erheblich ist, dass Fortpflanzungsstätten andernorts davon beeinträchtigt würden. Dies ist bei Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule und Grünspecht nicht der Fall. Sie werden auch mit dem Bau der Wohngebäude das Plangebiet weiterhin als Jagdhabitat nutzen können.

Für den Rotmilan ist bereits baubedingt das Plangebiet nicht mehr für den Nahrungserwerb nutzbar. Insofern ist auch bei den Nahrungsflächen der Frage nachzugehen, ob der vorhabenbedingte Verlust von Nahrungsflächen derart erheblich ist, dass Fortpflanzungsstätten andernorts davon beeinträchtigt würden. Da die Art eine große Raumbeanspruchung bzgl. des Nahrungserwerbes aufweist und zum Nahrungserwerb ausreichend Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung vorhanden sind, ist der Verlust an Nahrungshabitaten deshalb flächenmäßig nicht relevant.

Von der 2016 im Untersuchungsgebiet festgestellten Feldlerche und den, nach der Abschichtungsprüfung weiteren potentiell möglichen drei besonders geschützten Vogelarten wurden vier Arten mit Brutverdacht sowie der Feldsperling als Nahrungsgast für die Vorprüfung ermittelt. Angrenzende Brutreviere können immerhin ebenfalls bau- und betriebsbedingten Störungen ausgesetzt sein.

Der Feldsperling, als reiner Nahrungsgast im Plangebiet, findet mit Sicherheit bereits während der Bauarbeiten genügend Sämereien und Insekten, so dass sich sein Nahrungshabitat bau- wie anlagebedingt zukünftig nicht verkleinern wird.

Für den Kuckuck ist keine Lebensraumpräferenz zu benennen, da er als Brutparasit seine Eier in die Nester von ihm präferierten Arten wie z. B. Grasmücken, Bachstelze, Pieper, Braunellen und Zaunkönig legt. Da die genannten Arten besonders geschützte Arten zumeist ohne Rote-Liste-Status sind, sind sie in der Lage den Planbereich weiterhin zu nutzen oder in geeignete Habitate in der Umgebung auszuweichen. Die Gartengrasmücke, als eine Art der Intramuralornis, wird das Plangebiet auch weiterhin besiedeln.

Da das Umland großflächig einer agrarischen Nutzung unterliegt, bestehen für die Feldlerche als Rote-Liste-Art ausreichend Ausweichmöglichkeiten für dieses Brutpaar. Für das 2016 dort siedelnde Brutpaar ist bereits mit der nach Norden vorgerückten Bebauung (B-Plan Nr. 12 „Wittbergfeld III) die besiedelbare Fläche zwischen Wald und Baugebiet inzwischen zu beengt, da sie zu Bebauung wie zu hohen vertikalen Gehölzstrukturen einen Mindestabstand von 60 – 120 m einhält. Für den westlichen Teilbereich wäre 2016 ein weiteres Brutpaar kartiert worden, wäre es denn vorhanden gewesen. Da die Feldlerche zudem kein Traditionsbrüter ist, ist der Verlust einer einzelnen Fortpflanzungsstätte unerheblich, deshalb ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für sie nicht notwendig.

Gleiches gilt für die Goldammer als weiterer Rote-Liste-Art. Auch hier bestehen für die Art in umliegenden Gehölzstrukturen ausreichend Ausweichmöglichkeiten für ein potenzielles Brutpaar. Da die Goldammer ebenfalls kein Traditionsbrüter ist, ist der Verlust einer einzelnen Fortpflanzungsstätte unerheblich, deshalb ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für sie nicht notwendig.

Durch die benannten Vermeidungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen für die betroffenen europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie soweit wie möglich eingeschränkt werden. Somit kommt es nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes (vgl. § 45 (7) BNatSchG i. V. m. Art. 13 VS-RL).

Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für alle zwölf Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie nicht notwendig.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind bei Umsetzung der Planung zu beachten, damit sich der Erhaltungszustand der lokalen wie biogeographischen Population nicht verschlechtert:

- Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- Entfernung der Vegetation außerhalb der Reproduktionszeit (zw. 30.09. und 01.03.)
- Geeignete Wahl der Beleuchtung entlang der Verkehrsflächen
- Frühzeitige Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes möglichst parallel zu den Bautätigkeiten innerhalb des Eingriffsraums

6 Immissionsschutz und Restriktionen

6.1 Verkehr

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur „Wahner Straße“ (K 168) und der „Kirchstraße“ (Gemeindestraße) ist mit keinen negativen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

6.2 WTD 91

Das geplante Wohngebiet befindet sich rund 15 km nördlich der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91), welche durch die Bundeswehr betrieben wird. Von der Anlage gehen zeitweise Geräuschemissionen aus, welche in dem geplanten Wohngebiet vernommen werden können. Diese sind als Vorbelastung zu betrachten und haben keinen negativen Einfluss auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Es wird an dieser Stelle allerdings darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der WTD 91 ausgehenden Geräuschemissionen beziehen, von der Bundeswehr als Betreiber nicht anerkannt werden.

6.3 Gasleitung

Im nördlichen Plangebiet verläuft eine Gasleitung der EWE. Diese ist in ihrem Bestand zu erhalten und mit entsprechenden Abständen zu schützen. Die exakte Lage der Leitung wurde daher durch eine gesonderte Vermessung ermittelt, sodass die erforderlichen Schutzabstände entsprechend eingehalten werden können. Beidseitig der Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 4 m anzulegen. Dieser wird im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes als Grünfläche und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. In einem kleinen Teilbereich ist die Schaffung einer Wendeanlage vorgesehen. Diese wird in Pflasterbauweise ausgeführt, sodass die Gasleitung grundsätzlich erreichbar ist. Zusätzlich dürfen in einem Abstand von 6 m keine Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen errichtet werden. Daher wird die Baugrenze im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, südlich des GFL, einen entsprechend höheren Abstand als im übrigen Plangebiet aufweisen.

6.4 Geruch

Östlich und westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an das zukünftige Wohngebiet, weshalb aufgrund der allgemeinen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit zwischenzeitlicher Geruchs-, Staub- und Lärmbelastung zu rech-

nen ist. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

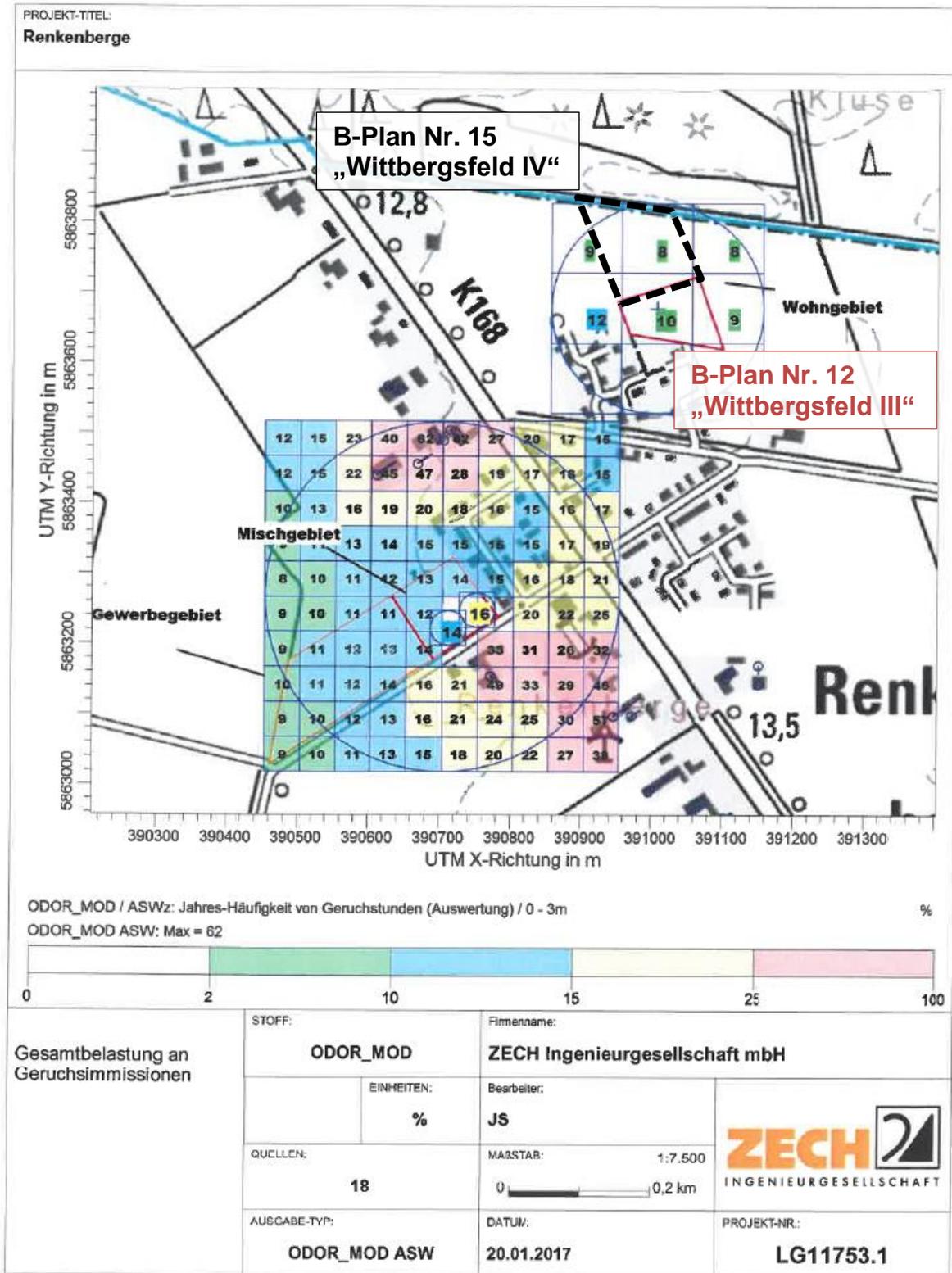
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wittbergfeld III“ wurde hinsichtlich tierhaltender Betriebe von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH ein Gutachten (Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. LG11753.1/02 vom 27.01.2017) erarbeitet. Der Geltungsbereich des seiner Zeit aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 12 „Wittbergfeld III“ grenzt an den aktuellen Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 15 „Wittbergfeld IV“. Daher wird das bereits vorliegende Gutachten an dieser Stelle für die Beurteilung der vorherrschenden Geruchssituation herangezogen. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz dargelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die untersuchten tierhaltenden Betriebe im Umkreis von rund 800 m um das Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf den untersuchten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wittbergfeld III“ haben. In der folgenden Abbildung 5 ist die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen zu erkennen, wobei das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 schwarz dargestellt ist. Für den Großteil des geplanten Wohngebietes ist mit einer Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 8 % bis 10 % der Jahresstunden auszugehen. Lediglich für einen kleinen Teilbereich im Westen wird mit einer Geruchsbelastung von 12 % der Jahresstunden ausgegangen.

Der in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird somit beinahe flächendeckend eingehalten und nur in einem kleinen Teilbereich im Westen des Plangebietes überschritten. Dennoch erachtet die Gemeinde Renkenberge die Entwicklung des Wohngebietes als sinnvoll, weil dennoch mit der Einhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse auszugehen ist.

Das geplante Wohnbaugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Außenbereich. Daher ist grundsätzlich eine stärkere Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen hinzunehmen, als die in der GIRL als Orientierungshilfe angegebene Geruchswahrnehmung von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete im Kernbereich. Daher

wird die Überschreitung des Immissionsrichtwertes von bis zu 2 Prozentpunkte als zumutbare Geruchsbelastung angesehen. Weitere Informationen können dem Geruchstechnischen Bericht Nr. LG11753.1/02 entnommen werden (vgl. Anlage 2).



Anlage 3

Abbildung 5: Darstellung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen
Quelle: Verändert nach ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 2017

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling angeschlossen.

7.2 Brandschutz

Der Wasserverband Hümmling hat lediglich eine eingeschränkte Verpflichtung zu einer Bereitstellung von Löschwasser bezogen auf die geltenden DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405). In dem geplanten Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm) verfügbar ist. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind abzustimmen.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Ortskanalisationsnetz.

7.4 Gas- und Elektrizitätsversorgung

Die Gas- und Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz.

7.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

7.6 Oberflächenentwässerung

Für den Großteil des Plangebietes existiert bereits eine wasserrechtliche Genehmigung seitens des Landkreises Emsland (AZ.: 681/657-24-165.2008034). Im Zuge der späteren Erschließungsplanung wird für die übrigen Bereiche noch ein zusätzlicher wasserrechtlicher Antrag gestellt. Die seiner Zeit geplante Oberflächenentwässerung wird in dem geplanten Wohnbaugebiet ebenfalls umgesetzt (siehe Anlage 3).

Das Geologische Büro EMS-Geologen hat zudem eine aktuelle Baugrunduntersuchung für den betroffenen Geltungsbereich durchgeführt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Boden innerhalb des Plangebietes versickerungsfähig ist (siehe Anlage 4). Daher ist das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu verrieseln. Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser im Bereich der öffentlichen Flächen ist über die Regenwasserkanalisation in Richtung Süden in die Vorflut, welche an der Kirchstraße gelegen ist, einzuleiten.

7.7 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen sollen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt werden.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Siedlungsflächen im Umfeld soll die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Wohngebäude dürfen dabei nur in der offenen Bauweise errichtet werden.

Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m. Dabei dürfen maximal ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss errichtet werden.

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung für die Herstellung von Nebenanlagen um bis zu 50 % ist zulässig, insofern hierfür wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

8.2 Straßenverkehrsflächen

Für die Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke wird eine neue Gemeindestraße gebaut. Diese schließt im Süden an die Waldstraße und im Norden an die Herzogstraße an. Da die Herzogstraße derzeit nicht vollständig ausgebaut ist, ist Schaffung einer Wendeanlage vorgesehen. Diese Wendeanlage soll aufgelöst werden, wenn es zu einem Ausbau der Herzogstraße kommt. In Richtung Westen und Osten entstehen zunächst Sackgassen, welche zukünftig für eine Erweiterung der Verkehrsflächen zur Erschließung der dahinterliegenden Flächen zur Verfügung stehen sollen.

8.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Östlich und westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an das zukünftige Wohngebiet, weshalb aufgrund der allgemeinen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit zwischenzeitlicher Geruchs-, Staub- und Lärmbelastung zu rechnen ist. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

8.4 Vorhandene Gasleitung

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft von Westen nach Osten eine Gasleitung. Um diese Leitung entsprechend vor äußerlichen Einwirkungen zu schützen, wird in dem betroffenen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zusätzlich muss noch ein 6m breiter Schutzstreifen eingehalten werden, in welchem keine Gebäude zum ständigen Aufenthalt von Personen errichtet werden dürfen.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Grünfläche festgesetzt, welche als Abgrenzung zu der angrenzenden Ackerfläche vorgesehen ist. Aufgrund der geringen Breite und der benachbarten Nutzung ist dieser Bereich von Gehölzen freizuhalten und lediglich extensiv zu pflegen.

Im Norden des Geltungsbereiches, flächendeckend mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, wird eine weitere Grünfläche festgesetzt. Dort ist es ebenfalls nicht zulässig Gehölze zu pflanzen, um die vorhandene Gasleitung nicht zu beschädigen. Vorgesehen ist für diesen Bereich dennoch eine extensive Pflege, sodass sich neuer Lebensraum für Insekten entwickeln kann.

8.6 Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Innerhalb des Plangebietes liegen Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (siehe Anlage 4). Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücken über geeignete und naturnah gestaltete Anlagen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen oder Versickerungsschächte) zu versickern.

Das innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle in Richtung Süden weitergeleitet und gedrosselt in die Vorflut entlang der Kirchstraße, außerhalb des Geltungsbereiches eingeleitet. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt die Ergänzung des wasserrechtlichen Antrages aus dem Jahr 2009 bzgl. des B-Plans Nr. 10 „Wittbergsfeld II“ (AZ.: 681/657-24-165.2008034) (siehe Anlage 3).

9 Textliche Festsetzungen

9.1 Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Einzel- und Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Erläuterung:

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u. a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden. Eine Einliegerwohnung entsprechend § 44 NBauO hingegen ist in einem Einzelhaus zulässig und mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar.

9.2 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1, 2, 3, 6, § 14 Abs. 1 ff. und § 23 Abs. 5 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Bei Eckgrundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche sowie Fuß- und Radweg) müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

Erläuterung:

Die nicht überbaubaren Bereiche sollen in erster Linie einer gärtnerischen Gestaltung dienen und daher nicht durch Nebenanlagen versiegelt werden. Damit wird ein Beitrag zu einer größeren ökologischen Vielfalt geleistet und eine einheitliche städtebauliche Struktur erzielt. Zudem werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vermieden und ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum erreicht. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass Nebenanlagen in den Vordergrund rücken und somit das Ortsbild nachteilig beeinflussen.

9.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 und § 18 BauNVO

9.3.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

Bei Gebäuden, die mit mehr als zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, welche sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.

9.3.2 Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Eine Überschreitung der Firsthöhe ist für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine usw.), für technische Anlagen des Immissions-schutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile usw.) zulässig.

Erläuterung:

Durch die Festsetzung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. eingrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

9.4 Oberflächenentwässerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB

Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an einer auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Erläuterung:

Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möchte die Gemeinde Renkenberge erreichen, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Eine Belastung der öffentlichen Verkehrsfläche soll ausgeschlossen werden. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem zu großen Teilen vermieden und die Grundwasserneubildungsrate vielfach erhalten werden.

9.5 Grundstückszufahrten**§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. -zuwegung auf eine Breite von insgesamt 5 m pro Einzelhaus und 4 m pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Erläuterung:

Die Einschränkung der Zufahrtsbreite hat ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zum Ziel. Durch die Begrenzung der Zufahrtsbreite wird somit ein größerer Raum im Vorgartenbereich geschaffen, welcher der gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht.

9.6 Überschreitung der Grundflächenzahl**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf zusätzlich um bis zu 50 % durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie dazugehörige Zufahrten (§§ 12 und 14 BauNVO) überschritten werden, insofern hierfür wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteine, breitfüßig verlegter Rasenpflaster o. ä.) verwendet werden. Bei der Verwendung von ausschließlich wasserundurchlässigen Materialien ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig.

Erläuterung:

Damit der Eingriff in dem geplanten Wohngebiet hinsichtlich der Versiegelung nicht zu groß ausfällt, hat sich die Gemeinde Renkenberge dazu entschlossen eine Einschränkung hinsichtlich der Überschreitung der zu verwendenden Materialien zu beschließen. Das Ziel besteht darin, die Versiegelung zu reduzieren und entsprechende Flächen dennoch für Stellplätze ö. ä. nutzen zu können. Im Ergebnis soll somit u. a. der Oberflächenabfluss reduziert und die Versickerung vor Ort erhöht werden.

9.7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB

Die betroffene Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers belastet. Dieser Bereich darf weder mit baulichen Anlagen überdeckt noch mit Gehölzen oder Bäumen überpflanzt werden. Zudem ist dem Leitungsträger nach vorheriger Absprache uneingeschränkter Zugang für Wartungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturarbeiten zu den jeweiligen Bereichen zu gewähren.

Erläuterung:

Die vorhandene Gasleitung muss vor Beschädigungen geschützt werden und zugänglich sein. Daher bedarf es der Freihaltung der betroffenen Fläche von sämtlichen baulichen Anlagen und Gehölzen.

9.8 Schutzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB

Innerhalb des ausgewiesenen 6 m breiten Schutzstreifens entlang der Rohrleitungsachse dürfen keine Hochbauten errichtet werden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen. Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind zulässig. Die Erstellung von baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens ist frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Erläuterung:

Aufgrund des notwendigen Sicherheitsabstandes von der vorhandenen Gasleitung bedarf es neben dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich einem Schutzstreifen, welcher sich größtenteils auf den privaten Grundstücken befindet. Dieser Bereich darf daher lediglich eingeschränkt genutzt werden.

9.9 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum alter regionaltypischer Sorten (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10/12 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Erläuterung:

Obwohl im Rahmen des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens gem. § 13b BauGB der Eingriff in Natur und Landschaft nicht kompensiert werden muss, hat sich die Gemeinde Renkenberge dennoch für die o. a. Maßnahmen entschieden. Durch die Pflanzung der Bäume wird eine Auflockerung des Wohngebietes erzielt und gleichzeitig eine Verbesserung der Luftqualität erreicht. Zudem wird dadurch ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt geleistet.

9.10 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen nicht zulässig. Die Bereiche sind zudem von wildem Aufwuchs freizuhalten.

Erläuterung:

Aufgrund der vorhandenen Gasleitung bzw. der benachbarten Nutzung der Ackerfläche, sind die öffentlichen Grünflächen von Gehölzen freizuhalten. Ansonsten würde es zu Einschränkungen kommen, welche nicht gewollt sind. Eine extensive Pflege soll allerdings dazu führen, dass sich Insekten ansiedeln und damit ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt geleistet wird.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur im Umfeld des geplanten Baugebietes. Die aufgeführten örtlichen Bauvorschriften beruhen daher auf dem Bebauungsplan Nr. 12 „Wittbergfeld III“. Lediglich die Örtlichen Bauvorschriften bzgl. der Grundstückseinfriedung und der Vorgartenbereiche sind neu hinzugekommen.

10.1 Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Pultdächer, untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Erläuterung:

Mit der vorgenannten örtlichen Bauvorschrift sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht und ebenso aktuelle Bauweisen ermöglicht werden. Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dachform entsprechend festgesetzt. Um den Bauherrn einen größeren, dem Zeitempfinden entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben, wurde lediglich die mindestens erforderliche Dachneigung festgelegt. Die Festsetzung der Dachneigung ermöglicht insbesondere auch die Erstellung moderner Gebäude wie z. B. sogenannte „Toscana“-Häuser.

10.2 Dacheindeckung

Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.

Erläuterung:

Mit der vorgenannten örtlichen Bauvorschrift sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht und ebenso aktuelle Bauweisen ermöglicht werden. Damit die freie Auswahl der Dacheindeckung durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung führt, wurde für die Gestaltung der Dacheindeckung eine Einschränkung vorgenommen.

10.3 Außenwandgestaltung

Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk oder Putzbauweise herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung des Hauptwohngebäudes herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.

Erläuterung:

Mit der vorgenannten örtlichen Bauvorschrift sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht und ebenso aktuelle Bauweisen ermöglicht werden. Die Festlegung zur Außenwandgestaltung soll ebenso dazu beitragen, die Einbindung in das umgebende Landschafts- und Ortsbild zu erleichtern.

10.4 Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

Erläuterung:

Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möchte die Gemeinde Renkenberge erreichen, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen soll ausgeschlossen werden. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem zu großen Teilen vermieden und die Grundwasserneubildungsrate vielfach erhalten werden.

10.5 Grundstückseinfriedung

Die Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen, welche zur Erschließung des Grundstückes dienen, dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken, Zäune aus Holz, Metall, Stein oder Mauerwerk zulässig. Grundsätzlich ausgeschlossen sind Einfriedungen mit Kunststoffelementen.

Erläuterung:

Für das Erscheinungsbild ländlicher Siedlungen ist es typisch, dass die Grundstückseinfriedungen niedrig gehalten sind. Daher erachtet die Gemeinde Renkenberge diese gestalterische Vorgabe als notwendig, um dem ländlichen Charakter gerecht zu werden.

10.6 Vorgartenbereich

Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, welche zur Erschließung des Grundstückes dient, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Linie der Vorderfront des Hauptgebäudes liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.

Erläuterung:

Um eine einheitliche Gestaltung im vorderen Bereich der Wohnbaugrundstücke erreichen zu können, erachtet die Gemeinde Renkenberge es als sinnvoll eine gestalterische Vorgabe zu machen. Neben dem gestalterischen Aspekt werden durch die gärtnerische Gestaltung eine größere Artenvielfalt und damit ein ökologischer Mehrwert angestrebt. Zudem handelt es sich bei dieser Festsetzung um eine Konkretisierung des § 9 Abs. 2 NBauO, welcher eine Versiegelung von ungenutzten Flächen verbietet.

11 Hinweise

11.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

11.2 Geruchsimmissionen

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

11.3 Geräuschimmissionen

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km westlich des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

11.4 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

11.5 Abfallentsorgung

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.

11.6 Ablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entschaid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

11.7 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

11.8 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.

11.9 Anschluss Telekommunikationsleitung

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

12 Verfahrensvermerke

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens werden die Verfahrensdaten ergänzt.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Renkenberge hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wittbergfeld IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Renkenberge hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Renkenberge hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 13b, 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 den Bebauungsplan Nr. 15 „Wittbergfeld IV“ und die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Renkenberge, den

.....

Bürgermeister