

Gemeinde Sustrum

Samtgemeinde Lathen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „DORFMITTE V – AM BUSBAHNHOF“,

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 13.03.2024

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren/Ems ** Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Lage des Geltungsbereichs und Darstellung der derzeitigen Nutzungen	5
3.	Darstellung der geplanten Nutzung	6
3.1	<i>Städtebauliche Ziffern und Werte</i>	6
3.2	<i>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</i>	6
3.2.1	Rechtliche Vorgaben	6
3.2.2	Übergeordnete Planungen	7
3.2.2.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	7
3.2.2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)	7
3.2.2.3	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen	7
3.2.2.4	Schutzgebiete	7
3.2.2.5	Hochwasserschutz:	8
3.2.2.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	8
3.2.2.7	Landschaftsplan	8
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	8
3.2.4	Textliche Festsetzungen	9
3.2.5	Örtliche Bauvorschriften	9
3.2.6	Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	10
4.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
4.1	<i>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens</i>	11
4.1.1	Immissionen	11
4.1.1.1	Landwirtschaftliche Immissionen:	11
4.1.1.2	Lärm:	13
4.1.1.3	Schadstoffe	13
4.1.2	Altlasten, Kampfmittel	13
4.2	<i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	14
4.3	<i>Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</i>	14
4.4	<i>Belange der Ver- und Entsorgung</i>	14
4.5	<i>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes</i>	16
4.6	<i>Belange der Land- und Forstwirtschaft</i>	17
4.7	<i>Belange des Verkehrs</i>	17
4.8	<i>Technischer Umweltschutz und Klimaschutz</i>	18
4.8.1	Lärmschutz:	18
4.8.2	Klimaschutz:	18
4.8.3	Luftschadstoffe:	18
4.8.4	Bodenschutz:	19
4.9	<i>Sonstige Belange und Hinweise</i>	19
5.	Umweltbericht	19
5.1	<i>Einleitung</i>	19
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	19
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	21
5.2	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung</i>	22
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	22
5.2.1.1	Untersuchungsgebiet	22
5.2.1.2	Fläche	23

5.2.1.3	Boden	23
5.2.1.4	Wasser	23
5.2.1.5	Tiere, Pflanzen, Artenschutz	24
5.2.1.6	Biotopkartierung, Biologische Vielfalt	24
5.2.1.7	Orts- und Landschaftsbild	26
5.2.1.8	Schutzgebiete	26
5.2.1.9	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	26
5.2.1.10	Altlasten	26
5.2.1.11	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	26
5.2.1.12	Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	26
5.2.1.13	Klima/Luft	26
5.2.2	Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	27
5.2.3	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</i>	27
5.2.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	27
5.2.3.2	Fläche	27
5.2.3.3	Boden	27
5.2.3.4	Wasser	28
5.2.3.5	Pflanzen, Tiere, Artenschutz	28
5.2.3.6	Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	30
5.2.3.7	Orts- und Landschaftsbild	30
5.2.3.8	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	31
5.2.3.9	Art und Menge erzeugter Abfälle	31
5.2.3.10	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	31
5.2.3.11	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	32
5.2.3.12	Klima/Luft	32
5.2.3.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	32
5.2.3.14	Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)	32
5.3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</i>	33
5.4	<i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	35
5.5	<i>Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben</i>	35
5.6	<i>Zusätzliche Angaben</i>	35
5.6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
5.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	36
5.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
5.6.4	Quellenangaben	37
6.	Verfahren und Abwägung	38
6.1	<i>Verfahren</i>	38
6.2	<i>Schlussbemerkung/Abwägung</i>	38

Anlagen:

- Anlage 1) Artenschutzfachbeitrag (AFB) und Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (UsaP) 2023 - Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfmitte V - Am Busbahnhof“; Dipl. Biologe Christian Wecke, Westerstede,
- Anlage 2) Messbericht Nr. G20274.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich der Bebauungsplangebiete Nr. 20 sowie westlich der Hauptstraße gelegenen Flächen in Neusustrum in der Samtgemeinde Lathen; FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 20.08.2021
- Anlage 3) Baugrundgutachten Projekt: 6082-2022 Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfmitte V, Am Busbahnhof“, Sustrum OT Neusustrum, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, 10.01.2023
- Anlage 4) Entwässerungskonzept
- Anlage 5) Lage Fläche der Ersatzmaßnahme

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Ortsteil Neusustrum der Gemeinde Sustrum soll eine neue Fläche für den Bau eines Kindergartens sowie daran anschließend ein neues Baugebiet entwickelt und erschlossen werden.

Es handelt sich um eine ehemalige Hofstelle nebst seitlichen bzw. rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) westlich der Ortsdurchfahrt „Dorfstraße“ (Kreisstraße 156). Bei den Flächen als auch bei der angrenzenden, straßenbegleitend nach Norden verlaufenden Bebauung handelt es sich um Außenbereichsflächen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Sustrum ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur, das Verhindern von Abwanderungen junger Familien und die Förderung und Unterstützung der älteren Generation im Ort. Hierzu soll neben dem Neubau des Kindergartens ein Seniorentreff eingerichtet sowie ein kleines Baugebiet entwickelt werden.

In Neusustrum konnten in den vergangenen 12 Jahren noch Baugrundstücke aus verschiedenen Baugebieten veräußert werden. Aufgrund der intensiven und konstanten Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Sustrum 2021 ein neues Wohngebiet ausgewiesen. In diesem derzeit in Erschließung befindlichen Baugebiet Neusustrum „Dorfmitte IV“ stehen insgesamt 16 Baugrundstücke zur Verfügung. In den Jahren 2018 bis 2021 wurden insgesamt 12 Bauplätze verkauft. Das entspricht einer Veräußerungsquote von 3 Grundstücken pro Jahr. In den Jahren 2010 bis 2018/2019 war keine Entwicklung in der Gemeinde zu verzeichnen, da keine ausreichenden Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden konnten. Erst in den Jahren ab etwa 2016 konnte mit der gemeindlich initiierten Stärkung der Dorfgemeinschaften, dem Ausbau der Infrastruktur (Schule, KiGa, Freizeit, Vereinsleben) und der Schaffung von Wohngebieten in den Ortsteilen mit entsprechenden Angeboten von Grundstücken zu sozialverträglichen Preisen eine langsame Wende erreicht werden.

In dem vorhandenen Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 20 „Neusustrum – Dorfmitte IV“) sollen Eigenheime insbesondere für junge Familien errichtet werden. Auch wenn es derzeit aufgrund der Baupreisentwicklung und Inflation zu einem Einbruch bei der Nachfrage nach Bauplätzen gekommen ist, sind der Gemeinde Sustrum weiterhin viele Bewerber bekannt, die jedoch auf günstigere Zeiten warten. Die Gemeinde Sustrum geht davon aus und ist überzeugt, dass diese Baugrundstücke in naher Zukunft, also binnen der nächsten 2-5 Jahren, bebaut werden. Mit den noch zu Verfügung stehenden Grundstücken ist die Gemeinde im Ortsteil Neusustrum für die Zielgruppe der jungen Familien angemessen aufgestellt. Um dennoch alternative Wohnmöglichkeiten für die ältere Generation und für junge Leute, die im Ort bleiben und wohnen möchten, bieten zu können, soll ein neues und auf diese Zielgruppen ausgelegtes kleines Baugebiet entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Entwicklungsgeschichte hat die Gemeinde Sustrum ein Ortskernentwicklungskonzept aufgestellt. Hier wird im Ergebnis ausgeführt: „Insofern kommt das Vorhaben der Gemeinde Sustrum im Ortsteil Neusustrum ein kleines Wohngebiet (Kleinhausgebiet) zu schaffen speziell vor dem Hintergrund, den Bedarfen von jungen als auch älteren Menschen im zentralen Ortskern von Neusustrum nachzukommen, den vorgenannten Zielsetzungen der Dorfentwicklungsplanung als auch der Zielsetzung des Landkreises Emsland bzw. dem Leitbild des IEK entgegen. Die Schaffung von diesem besonderen Bauland in Neusustrum ist ein städtebaulich zu begrüßendes Ziel der Gemeinde Sustrum. Diese gezielt ausgerichtete Baulandentwicklung im Ortskern von Neusustrum steht nicht in Konkurrenz zu den bestehenden allgemeinen Wohngebieten.“ Die städtebauliche Intention der Gemeinde Sustrum für die anstehenden Planungen ist dem „Ortskernentwicklungskonzept Neusustrum“ zusammengestellt worden. Der Rat der Gemeinde Sustrum hat sich auf seiner Sitzung am 30.03.2023 mit diesem Ortskernentwicklungskonzept auseinandergesetzt und beschlossen.

In Neusustrum gibt es den Kindergarten „Pustebume“, der als Einzugsgebiet die Ortsteile Sustrum, Neusustrum und Sustrum-Moor hat. Dieser Kindergarten stößt an seine Kapazitätsgrenzen und soll kurz-/mittelfristig erweitert werden. In diesem Kindergarten gibt es eine altersübergreifende Gruppe, in der Kinder im Alter von 1-6 Jahren betreut werden (Gruppe mit 25 Kindern) und eine Regelgruppe, in der Kinder im Alter von 3-6 Jahren betreut werden (Gruppe mit 25 Kindern). Außerdem verfügt der Kindergarten noch über eine angeschlossene Kinderkrippe. Hier können 15 Kinder im Alter von 0-3 Jahren betreut werden. Der Kindergarten kann sich an dem jetzigen Standort nicht weiter entwickeln. Ein neuer Standort ist kurz- bis mittelfristig dringend erforderlich.

Auf dem Areal des neuen Kindergartens soll in diesem Zuge auch eine Begegnungseinrichtung und ein Treffpunkt besonders auch für ältere Menschen (Begegnung, Angebote Gesundheit und Sport usw.) integriert werden, um so einen bislang nicht vorhandenen Raum für Treffen, Veranstaltungen und Kommunikation zu schaffen. Die Gesamthematik wurde in der Planungsphase der Dorfentwicklung „Dorfregion Niederlangen-Oberlangen-Sustrum-Landegge“ in den Arbeitskreisen und vor Ort intensiv diskutiert und unter dem Entwicklungsziel „Stärkung des Dorflebens; Aufwertung von Begegnungsräumen; Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für die Dorfbevölkerung; Sicherung des Gemeinschaftssinns; Stärkung der Vereine und des Kulturlebens“ weiter ausgestaltet. Da es eine konkrete Nachfrage nach besonderen Angeboten (Kindergarten, integrierte Tagesbetreuung für die Senioren, Kleinhaussiedlung) nicht nur in Neusustrum, sondern auch im Gemeindegebiet Sustrum gibt, ist hier die Schaffung eines entsprechend ausgerichteten Angebotes im Ortskern von Neusustrum städtebaulich sinnvoll.

Das kleine Wohngebiet mit kleinen Wohneinheiten im Ortskern in Verbindung mit den nahegelegenen Einrichtungen wie Kirche, Gaststätte, Bushaltestelle und Kindergarten sowie einem dortigen Treffpunkt für die Generationen im Ort schafft Anreize, sowohl im Alter als auch als junger Mensch, der eine kleine Einzelwohnung sucht, im Ort zu bleiben.

Die Samtgemeinde Lathen hat sich zusammen mit der Gemeinde Sustrum intensive Gedanken um einen sinnvollen Standort sowohl für den Kindergarten als auch für die dem Kindergartenstandort angegliederte Ausweisung eines kleinen Wohngebietes gemacht. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, der in der weiteren Nachbarschaft befindlichen Wohnhäuser, der Flächenverfügbarkeit und der guten Erschließungsvoraussetzungen sowie dem Ziel einer innerörtlichen und damit städtebaulich sinnvollen Angebotserweiterung ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Daher ist nach dieser o.g. Vorprüfung die Standortwahl so getroffen worden. In der Folge wurde die 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen vorgenommen.

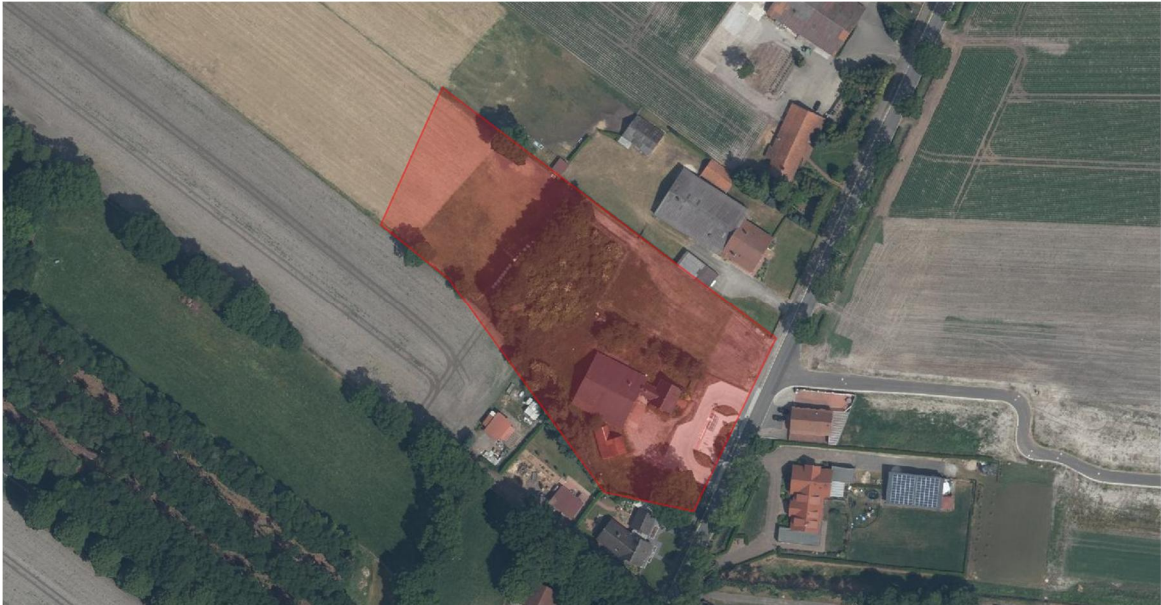
In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB) angemessen zu berücksichtigen. Faktisch handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Lage, die entsprechend entwickelt werden soll. Damit entfallen eine übermäßige Ausweitung und Ausweisung in den Außenbereich. Zwangspunkte für den ins Auge gefassten Standort ist insbesondere die dringend erforderliche Erweiterung des Kindergartens im Nahbereich des derzeitigen Kindergartens. Dazu ist die zenträldörfliche Lage des geplanten Baugebietes im Zusammenspiel mit den dortigen schon bestehenden Einrichtungen (Kirche, Gaststätte, Bushaltestelle, Kindergarten, Friedhof) ein wichtiger Standortfaktor für die vorgesehene, zukunftsorientierte und nachhaltige sowie generationenübergreifende Gebietsentwicklung. Es wurde keine Möglichkeit gesehen bzw. Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2. Lage des Geltungsbereichs und Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,07 ha liegt mittig in der Ortslage von Neusustrum westlich der „Dorfstraße“ (K156). Er umfasst eine zusammenhängende rund 1,07 ha große ehemalige Hofstelle und beinhaltet eine Bushaltestelle und Ackerflächen. Eingebettet ist weiterhin eine kleine, etwa 0,15 ha große mit Siedlungsgehölzen bestandene Fläche. Die Flächen stehen für die vorgesehene Entwicklung zur Verfügung.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvollen Bereiche in Anspruch genommen oder berührt.



Luftbild des Plangebietes und Umgebung (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de)

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	10.725	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	4.226	39,4%
	überbaubar	2.939	
	überbaubar bei GRZ 0,4 (mit Überschreitung 0,6)	2.536	
	Fläche für den Gemeinbedarf	3.289	30,7%
	überbaubar	5.295	
	überbaubar bei GRZ 0,6	1.973	
	Straßenverkehrsanlagen	2.769	25,8%
	davon: Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße	1.853	
	Verkehrsfläche Busbahnhof	916	
	Stellplätze	441	4,1%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsflächen	4.509	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	3.006	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	2.247	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	963	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

3.2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Sicherung der Daseinsvorsorge durch die Kommunen ist ein umfassender Versorgungsauftrag zur Deckung des allgemeinen Grundbedarfs der eigenen Bevölkerung. Er ergibt sich auch aus dem kommunalverfassungsrechtlichen Auftrag der Daseinsvorsorge in § 4 des Nds. Kommunalverfassungsgesetz.

Die Gemeinde Sustrum folgt mit dieser Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, indem sie durch die geplanten Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs im Plangebiet schafft.

Die Gemeinde Sustrum ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP 2017/2022 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

3.2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten.

Das Gebiet der Ortsmitte von Neusustrum ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) im östlichen Teil als „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der restliche Teil ist noch als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland hat die Samtgemeinde die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten“ zugewiesen bekommen. Im Ortsteil Neusustrum der Gemeinde Sustrum soll eine innerörtliche bauleitplanerische Entwicklung erfolgen. Da es sich hierbei um eine vorgesehene Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten, Dorftreff Senioren) sowie ein kleines Baugebiet für ältere Menschen und Einzelpersonen handelt, für die derzeit im Dorfkern kein adäquates Angebot vorgehalten werden kann, gibt die Gemeinde Sustrum daher im Rahmen der Abwägung der Ausweisung von Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen den Vorrang vor einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung dieser Fläche.

Es ist gerechtfertigt, von den Darstellungen im RROP 2010 abzuweichen, zumal es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt, die in einem Teil unmittelbar an eine im RROP 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellte Fläche grenzt. Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich, da sie nicht zur Sicherung der Existenz einer landwirtschaftlichen Hofstelle erforderlich ist.

3.2.2.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen erfolgte die Darstellung von „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und sozialen Zwecken dienende Gebäude“ sowie „Wohnbaufläche (W)“. Den Vorgaben, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird daher gefolgt.

3.2.2.4 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich innerhalb eines für Gastvögel (2018) sowie zum Teil in einem für Brutvögel wertvollen Bereich (2010, ergänzt 2013). Allerdings werden im Rahmen des niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms keine landesweit flächendeckenden regelmäßigen Kartierungen durchgeführt, sondern es handelt sich um eine Datensammlung von ehrenamtlichen und z. T. beauftragten Bestandserfassungen. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (vgl. Anlage 1) wird unter der Rubrik „Lebensraumbewertung Brutvögel“ ausgeführt, dass das

Bewertungsergebnis von 1 Punkt für das UG (s. Tabelle 5) unter Berücksichtigung der o.g. fehlenden Bewertbarkeit in die Richtung gedeutet werden, dass es sich beim UG um eine Fläche mit höchstens allgemeiner Bedeutung für seltene Vogelarten handelt. Insofern kann von keinem wertvollen Bereich für Brutvögel ausgegangen werden.

Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

3.2.2.5 Hochwasserschutz

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG).

3.2.2.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.2.2.7 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen (Juni 1995) sind für das Plangebiet bezüglich Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine aus lokaler Sicht wichtigen Bereiche dargestellt. Das Plangebiet wird vom landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept lediglich in Bezug auf Erhalt des Ortsrandes im westlichen Teil tangiert. Konkrete Entwicklungen werden jedoch nicht festgelegt.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt für das Wohngebiet eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden ausgeschlossen, da diese nicht dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter entsprechen. Weiterhin erfolgt die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, damit dort die Vorstellungen der Gemeinde Sustrum umgesetzt werden können.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird für beide Gebiete auf höchstens 1 Vollgeschoss begrenzt.

Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen: In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird Firsthöhe auf höchstens 7,0 m und die Sockelhöhe auf maximal 0,30 m festgesetzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten anpassen kann und städtebaulichen Erfordernissen nach Schaffung von kleinen und besonderen Wohneinheiten nachkommt. Mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung soll einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO): Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgelegt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlage für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist maximal 1 Wohnung pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO):
- 1.3.1 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.3.3) liegen.
- 1.3.2 Maximale Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO): Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen nicht mehr als 7,0 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.3.3) liegen
- 1.3.3 Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- 1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO): In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Zulässig sind Stellplätze für PKW.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Dachneigung** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO): Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen / Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- 2.2 Einfriedung** (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO): Als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze) sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall und / oder Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Sockel / Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,45 m oder als Einzelpfeiler mit einer maximalen Höhe von 0,80 m und einer maximalen Breite von 0,50 m bei mindestens 1,50 m Abstand untereinander integriert werden. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig. Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zu Anlage.
- 2.3 Dach- und Oberflächenwasser** (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO): Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. 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. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

- 2.4 **Private Grundstücksflächen** (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO): Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Grünflächen gestaltet werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplitbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.
- 2.5 **Grundstückszufahrten** (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO): Je Gebäude / Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bzw. ein Grundstückszugang über den Straßenseitenraum zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt insgesamt 5,00 m.

3.2.6 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

1. 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. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
2. 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.
3. Geruchsimmissionen Landwirtschaft: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
4. Lärmemissionen: Von der K 156 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Sichtdreiecke: Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.
6. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Lathen (Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
7. Lage der Versorgungsleitungen: Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
8. Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan

getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines kleinen Wohn- und wichtigem Gemeinbedarfsgebiet (Kindergarten und sozialen Zwecken dienende Gebäude) wird entsprochen. Insbesondere werden die Belange von Familien mit mehreren Kindern, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Ortskern sowie die Konsequenzen der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Die Anforderungen sollen auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung berücksichtigen. Dieser Anforderung wird mit der beabsichtigten Entwicklung eines Kindergartens sowie eines Kleinhauswohngebietes nachgekommen.

4.1.1 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

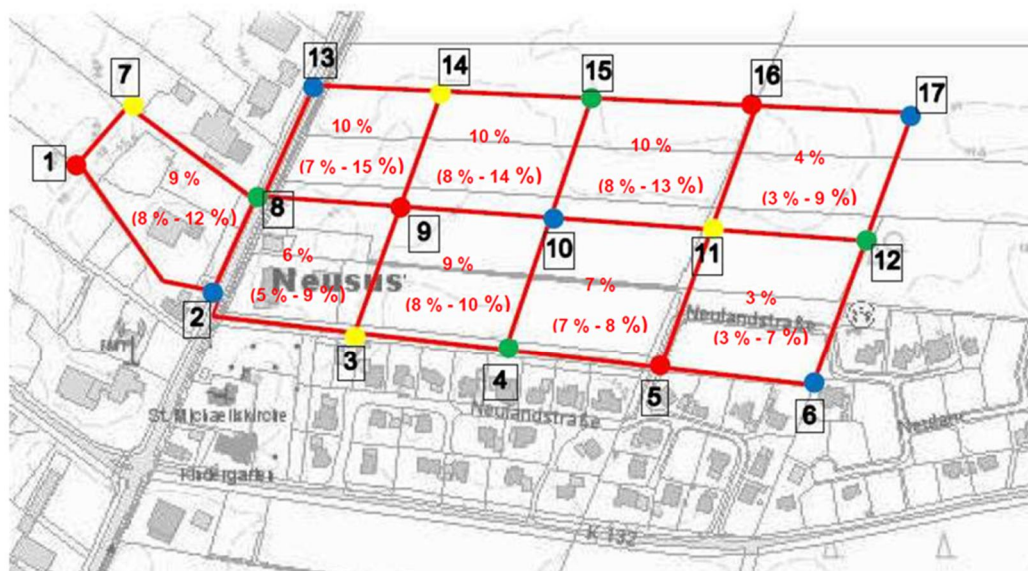
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Grundsätzlich sind die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Die Gemeinde Sustrum hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 Sonderbauflächen für Tierhaltung ausgewiesen. Im engeren Ortskern von Neusustrum sind ebenfalls entsprechende Flächen festgesetzt worden. Der innerörtliche Entwicklungsbereich wird von mehreren Immissionsradien überlagert. Ob hier eine wohnbauliche Entwicklung möglich ist, wäre mittels einer entsprechenden Untersuchung zu prüfen.

In der neuen TA Luft 2021 wird im Anhang 7 darauf hingewiesen: „...Bei der Ermittlung der Vorbelastung ist bei zu betrachtenden Anlagen auf den ohne weitere Genehmigungen rechtlich und tatsächlich möglichen Betriebsumfang abzustellen.“ In einem Kommentar (Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Stand 08.02.2022) wird erläutert, dass damit ermöglicht werden soll, „die baurechtlich genehmigten Anlagen, die derzeit nicht mehr genutzt werden, bei der Vorbelastungsermittlung unberücksichtigt zu lassen, wenn z.B. die Anforderungen an die tierschutzrechtlichen Bestimmungen nicht mehr ohne zusätzliche Genehmigung erfüllt werden können. Darüber hinaus können Nutzungsänderungen zu einem Verlust des Bestandsschutzes führen (OVG NRW, Beschluss vom 17.09.2020, Az.: 7 B 912/20). Der baurechtliche Bestandsschutz geht bei endgültiger Nutzungsaufgabe verloren.“

Die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH hat einen Messbericht (Nr. G20274.1/01; 20.08.2021) über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich der Bebauungsplangebietes Nr. 20 sowie der westlich der Hauptstraße gelegenen Fläche in Neusustrum in der Samtgemeinde Lathen erstellt (vgl. Anlage 2). Dabei wurden alle relevanten Geruchsquellen berücksichtigt. Seitens der Gemeinde Sustrum kann nach Befragung aller Betriebe festgehalten werden, dass die betrachteten Geruchsquellen (Stallanlagen) in dem Zeitraum der Erfassungen durchgängig belegt waren. Im Ergebnis werden die ermittelten Geruchstundenhäufigkeiten wie folgt dargelegt:



Ermittelte Geruchsstundenhäufigkeiten
(Mittelwert mit Angabe der unteren und oberen Grenze)

Die Ergebnisse wurden wie folgt diskutiert: „Die maximale Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wurde mit 10 % - angegeben als relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden - ermittelt. Der Immissionswert der GIRL [1] für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für Wohngebiete mit 10 % der Jahresstunden wird eingehalten. Bei einer Korrektur der ermittelten Ergebnisse wegen der unterrepräsentativ vertretenden Winde aus südlicher Richtung (Kapitel 4.3) würde eine Geruchshäufigkeit für die westlich gelegene Beurteilungsfläche von 13 % resultieren. Diese rechnerisch ermittelte Geruchshäufigkeit ist als höchst konservativ zu bewerten, da dort auch bereits höhere Geruchshäufigkeiten durch den nördlich gelegenen Betrieb mit Schweinehaltung enthalten sind (überrepräsentativ vorliegende Nordwinde). Der Immissionswert von bis zu 0,15 (entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von bis zu 15 % der Jahresstunden) für Wohngebiete im Übergangsbereich von Wohnbebauung zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich wird eingehalten.“

Ergänzend zu dem Gutachten ist auszuführen:

Da die Jahreszeiten Frühling und Herbst in Deutschland meteorologisch als vergleichbar angesehen werden, wurden die Begehungen von Mitte Januar bis Anfang Juli mit 52 Einzelmessungen

durchgeführt. Die Geruchsemittenten weisen keine relevanten jahreszeitlichen Schwankungen auf, weshalb in diesem Fall eine Rasterbegehung auf ein halbes Jahr (52 Einzelmessungen) beschränkt werden kann.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen waren alle betrachteten Ställe belegt. Leerstände in dem besagten Zeitraum sind nicht bekannt.

Bei einer Korrektur der Werte durch die unterrepräsentativ vertretenden Winde aus südlicher Richtung würde für die westlich gelegenen Beurteilungsflächen (siehe nachstehende Abbildung) eine Geruchshäufigkeit von 13% resultieren. In diesem höchst konservativem Wert sind jedoch auch die Gerüche des nördlichen gelegenen Betriebs mit Schweinehaltung enthalten, welche aufgrund der drei Mal so stark vertretenden Winde aus nördlicher Richtung deutlich überrepräsentativ sind. Wird weiterhin bedacht, dass Schweinehaltung zudem eine höhere tierartspezifische Geruchsqualität als beispielsweise Rinderhaltung, welche vor allem südlich des Plangebiets betrieben wird, aufweist, wird deutlich, dass es sich bei der Berechnung der Geruchshäufigkeit von 13% nur um einen höchst theoretischen Wert handelt. Gemäß der vorstehenden Erläuterung ist bei einer Korrektur der südlichen sowie nördlichen Winde davon auszugehen, dass die mittlere Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet den Wert von 10 % auch weiterhin nicht überschreitet. Der Gemeinde liegen derzeit keine Anhaltspunkte von zum Regelbetrieb abweichenden Betriebszuständen vor.

Entsprechend der oben angeführten Erläuterungen handelt es sich bei den 13 % Geruchsstundenhäufigkeit nur um einen höchst theoretischen Wert. Es ist davon auszugehen, dass die mittlere Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet einen Wert von 10 % nicht überschreitet. Weiterhin sind im Bebauungsplan für den Bereich der angesprochenen westlich gelegenen Beurteilungsflächen überwiegend Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Aus den vorgenannten Gründen ist in der Planzeichnung daher kein Übergangsbereich zum Außenbereich festzulegen.

4.1.1.2 Lärm

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Neusustrum westlich der „Dorfstraße“ (K156). In diesem Bereich gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Dem geplanten kleinen Wohngebiet vorgeschaltet ist die Fläche für den Gemeinbedarf (Bereich für den Kindergarten). Zwischen dem geplanten Kindergarten und der Ortsdurchfahrt K156 befindet sich ein neu hergestellter Busbahnhof.

Der Abstand des Wohngebietes beträgt rund 70 m bis zur Fahrbahnkante der Dorfstraße und es wird durch das Gebäude des Kindergartens zusätzlich abgeschirmt. Aufgrund der geringen Geschwindigkeiten, des geringen Verkehrsaufkommens und der Entfernung zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Dorfstraße sind keine unzulässigen Immissionen keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

Hinweis: Von der K 156 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffimmissionen aus gewerblichen Betrieben sind ebenso wie nachbarschaftliche Risiken nicht zu beschreiben. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Eine Unverträglichkeit der geplanten Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

4.1.2 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Kampfmittel: Der Geltungsbereich ist schon Jahrzehnten als Hofstelle vorhanden. Bislang gab es trotz der intensiven Landnutzung und Gebäudeerstellung keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfinden wird daher verwiesen:

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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann durch den Erhalt und Neuschaffung von Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an die umliegend schon bestehende Bebauung sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Gasversorgung: Laut Internetaussagen wird die EWE ab 2023 im Grundsatz auf strombasierte Lösungen in Neubaugebieten setzen, außer die Planung einer Gas-Erschließung ist bereits fortgeschritten. Spätestens ab 2025 ist davon auszugehen, dass in Neubaugebieten vorwiegend strombasierte Lösungen eingesetzt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Kommunalwerke der Samtgemeinde Lathen AöR sichergestellt.

Regen-/Oberflächenwasser: Die Entwässerung des Plangebietes soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken sowie auf den Gemeinbedarfsflächen über eine lokale Versickerung erfolgen. Die Speicherung und Nutzung von Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung auf den Grundstücken werden empfohlen. Das auf den zukünftigen Straßenverkehrsflächen, die der Erschließung des Wohngebietes und des geplanten Kindergartens dienen, soll das anfallende Regenwasser in den Seitenräumen einer dezentralen Versickerung (z.B. über die Anlage von Mulden in den Seitenräumen) zugeführt werden. (vgl. Entwässerungskonzept Anlage 4)

Ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß §10 WHG zur Versickerung anfallenden Oberflächenwassers wurde beim Landkreis Emsland gestellt.

Im Baugrundgutachten (vgl. Anlage 3) werden die vorhandenen Grundwasserverhältnisse wie folgt dargestellt: „Der in den Bohrlöchern der Rammkernsondierungen am 22.12. bzw. 23.12.2022 gemessene Grundwasserspiegel (Ruhewasserstand) ist in nachfolgender Tabelle 2 aufgeführt.“

Tabelle 2: Lage des Grundwasserspiegels

Messpunkt	Messdatum	Lage des Grundwasserspiegels	
		[m unter GOK]	[m NHN]
RKS 1	22.12.2022	2,83	9,34
RKS 2	22.12.2022	2,50	9,36
RKS 3	22.12.2022	2,32	9,36
RKS 4	23.12.2022	2,05	9,36
RKS 5	23.12.2022	1,97	9,32
RKS 6	23.12.2022	2,56	9,27

Infolge der jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels sind Aussagen zum maximal bzw. minimal zu erwartenden Wasserstand ausschließlich nach Langzeitmessungen in geeigneten Messstellen möglich. Aufgrund der vorangegangenen Witterung ist zu erwarten, dass in extrem niederschlagsreichen Witterungsperioden der maximale Grundwasserhöchststand (Bemessungswasserstand) noch etwa 1 m über den gemessenen Werten, d.h. auf etwa 10,3 m NHN, reichen kann. Der mittlere Grundwasserhochstand, relevant zur Bemessung von Versickerungsanlagen, ist etwa 0,5 m über den gemessenen Werten, d.h. auf etwa 9,8 m NHN, anzusetzen.“

Die Untersuchungsergebnisse des Büros für Geowissenschaften vom 10.01.2023 (vgl. Anlage 3) zeigen, „dass das untersuchte Areal für den Betrieb von Versickerungsanlagen grundsätzlich geeignet ist. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand (im betreffenden Plangebiet etwa bei 9,8 m NHN) i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Die Möglichkeit für eine Versickerung besteht an Standorten mit einem geringen Flurabstand zum mittleren Grundwasserhochstand z.B. in der Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenbelastung (Au/As), ggf. in Kombination mit einer Aufhöhung des Geländes am geplanten Versickerungsstandort mit einem für eine Versickerung geeigneten Boden, sodass zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand eine Sickerstrecke von ≥ 1 m gegeben ist. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen an den untersuchten Aufschlusspunkten kann für die untersuchten humusfreien Sande ein kf-Wert von etwa 5×10^{-5} m/s angesetzt werden. Da unterhalb des humosen Oberbodens z.T. schlecht wasserdurchlässige Orterde (Podsol-Unterbodenhorizont) ansteht, sollte der Boden unterhalb der vorgesehenen Sohle einer Versickerungsanlage aufgelockert werden.“

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die folgenden Hinweise sind bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschezit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVD-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

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

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 13.096 WE verbleibt.

Ersatzmaßnahme / Kompensation

Seitens der Gemeinde Sustrum werden folgende noch verfügbare Werteinheiten herangezogen:

Auf dem Flurstück 12/4 der Flur 31, Gemarkung Sustrum, ist eine Fläche von rund 26.356 m² für den Naturschutz entwickelt und hergerichtet worden. (vgl. Anlage 5)



Luftbild skizzierte Fläche der Ersatzmaßnahme (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de)

Die Fläche wurde mit einem umlaufenden Wall, einer Wasserfläche und innenliegend Sukzession mit Gebüsch aufgewertet.

Damit konnte eine Aufwertung um 3 Werteinheiten (WE) erreicht werden, von denen schon folgende Kompensationsdefizite in Anrechnung zu bringen sind:

vorhandene Werteinheiten	79.068 WE
BP Nr.8	-14.480 WE
BP Nr. 11	-860 WE
BP Nr. 16	-7.949 WE
BP Nr. 17	-7.551 WE
Windpark Neusustrum WEA 11	-2.856 WE
Restwerteinheiten	45.372 WE

Fazit: Mit Anrechnung der vorgenannten Restwerteinheiten von 45.372 WE kann das durch diese Bauleitplanung erforderliche Kompensationsdefizit von 13.096 WE ausreichend ausgeglichen werden. Die dann verbleibenden 32.276 WE können für andere Kompensationsverpflichtungen in Anrechnung gebracht werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau), eine ehemalige Hofstelle sowie ein kleines Siedlungsgehölz beansprucht und umgewandelt wird. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist und sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde Sustrum befinden, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Bei Ausweisung des Plangebietes sind keine unzulässigen Einschränkungen der Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der ländlichen Lage und der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Durch das geplante Vorhaben sind Wald und Wallhecken gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG nicht betroffen. Es wird jedoch ein kleines Siedlungsgehölz mit Bäumen und Sträuchern überplant. Diese Gehölzstrukturen werden bilanziert und entsprechend kompensiert. Ansonsten werden forstwirtschaftliche Belange nicht berührt, da keine forstlich genutzten Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

4.7 Belange des Verkehrs

Es sind Straßen innerhalb des Plangebietes für die innere Erschließung des Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Die Anbindung der Erschließungsstraße erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland an die Ortsdurchfahrt der K156 „Dorfstraße“. Die Einmündungsradien sind mit 10 m zu bemessen. Das freizuhaltende Sichtdreieck hat 70 m auf der Kreisstraße und 10 m auf der Planstraße zu betragen.

Ausreichende Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche vorgehalten werden.

Hinsichtlich der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die Planstraße zur Kreisstraße 156 bei km 5,030 ist vor Beginn der bauleitplanungsrechtlichen Nutzung der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, und der Gemeinde Sustrum über die Ausführung des sich daraus ergebenden Ausbaus des Einmündungsbereiches in die Kreisstraße 156 erforderlich. Die Gemeinde Sustrum hat die vorgenannte Vereinbarung beim Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, zu veranlassen.

Mit der bauleitplanungsrechtlichen Nutzung des Plangebietes darf erst begonnen werden, wenn die sich aus der Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, und der Gemeinde Sustrum ergebenden straßenbaulichen Maßnahmen (Ausbau des Einmündungsbereiches zur Kreisstraße 156) abgeschlossen sind.

Von der K 156 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.8.1 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Neusustrum westlich der „Dorfstraße“ (K156). In diesem Bereich gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Dem geplanten kleinen Wohngebiet vorgeschaltet ist die Fläche für den Gemeinbedarf (Bereich für den Kindergarten). Zwischen dem geplanten Kindergarten und der Ortsdurchfahrt K156 befindet sich ein neu hergestellter Busbahnhof.

Der Abstand des Wohngebietes beträgt rund 70 m bis zur Fahrbahnkante der Dorfstraße und es wird durch das Gebäude des Kindergartens zusätzlich abgeschirmt. Aufgrund der geringen Geschwindigkeiten, des geringen Verkehrsaufkommens und der Entfernung zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Dorfstraße sind keine unzulässigen Immissionen keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten. Für die umliegenden Wohnbereiche sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

4.8.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; 01.01.2023) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Erhebliche Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

4.8.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten.

4.8.4 Bodenschutz

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein Sehr tiefer Podsol-Gley beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben.

Erlaubnisse gem. § 7 BbergG, alte Rechte, Bewilligungen gem. § 8 BbergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten sind nach entsprechender Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich.

Hinweis: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfmitte V – Am Busbahnhof“. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Neusustrum der Gemeinde Sustrum soll eine neue Fläche für den Bau eines Kindergartens sowie daran anschließend ein neues Baugebiet entwickelt und erschlossen werden.

Es handelt sich um eine ehemalige Hofstelle nebst seitlichen bzw. rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) westlich der Ortsdurchfahrt „Dorfstraße“ (Kreisstraße 156). Bei den Flächen als auch bei der angrenzenden, straßenbegleitend nach Norden verlaufenden Bebauung handelt es sich um Außenbereichsflächen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Sustrum ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur, das Verhindern von Abwanderungen junger Familien und die Förderung und Unterstützung der älteren Generation im Ort. Hierzu soll neben dem Neubau des Kindergartens ein Seniorentreff eingerichtet sowie ein kleines Baugebiet entwickelt werden.

In Neusustrum konnten in den vergangenen 12 Jahren noch Baugrundstücke aus verschiedenen Baugebieten veräußert werden. Aufgrund der intensiven und konstanten Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Sustrum 2021 ein neues Wohngebiet ausgewiesen. In diesem derzeit in Erschließung befindlichen Baugebiet Neusustrum „Dorfmitte IV“ stehen insgesamt 16 Baugrundstücke zur Verfügung. In den Jahren 2018 bis 2021 wurden insgesamt 12 Bauplätze verkauft. Das entspricht einer Veräußerungsquote von 3 Grundstücken pro Jahr. In den Jahren 2010 bis 2018/2019 war keine Entwicklung in der Gemeinde zu verzeichnen, da keine ausreichenden Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden konnten. Erst in den Jahren ab etwa 2016 konnte mit der gemeindlich initiierten Stärkung der Dorfgemeinschaften, dem Ausbau der Infrastruktur (Schule, KiGa, Freizeit, Vereinsleben) und der Schaffung von Wohngebieten in den Ortsteilen mit entsprechenden Angeboten von Grundstücken zu sozialverträglichen Preisen eine langsame Wende erreicht werden.

In dem vorhandenen Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 20 „Neusustrum – Dorfmitte IV“) sollen Eigenheime insbesondere für junge Familien errichtet werden. Auch wenn es derzeit aufgrund der Baupreisentwicklung und Inflation zu einem Einbruch bei der Nachfrage nach Bauplätzen gekommen ist, sind der Gemeinde Sustrum weiterhin viele Bewerber bekannt, die jedoch auf günstigere Zeiten warten. Die Gemeinde Sustrum geht davon aus und ist überzeugt, dass diese Baugrundstücke in naher Zukunft, also binnen der nächsten 2-5 Jahren, bebaut werden. Mit den noch zu Verfügung stehenden Grundstücken ist die Gemeinde im Ortsteil Neusustrum für die Zielgruppe der jungen Familien angemessen aufgestellt. Um dennoch alternative Wohnmöglichkeiten für die ältere Generation und für junge Leute, die im Ort bleiben und wohnen möchten, bieten zu können, soll ein neues und auf diese Zielgruppen ausgelegtes kleines Baugebiet entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Entwicklungsgeschichte hat die Gemeinde Sustrum ein Ortskernentwicklungskonzept aufgestellt. Hier wird im Ergebnis ausgeführt: „Insofern kommt das Vorhaben der Gemeinde Sustrum im Ortsteil Neusustrum ein kleines Wohngebiet (Kleinhausgebiet) zu schaffen speziell vor dem Hintergrund, den Bedarfen von jungen als auch älteren Menschen im zentralen Ortskern von Neusustrum nachzukommen, den vorgenannten Zielsetzungen der Dorfentwicklungsplanung als auch der Zielsetzung des Landkreises Emsland bzw. dem Leitbild des IEK entgegen. Die Schaffung von diesem besonderen Bauland in Neusustrum ist ein städtebaulich zu begrüßendes Ziel der Gemeinde Sustrum. Diese gezielt ausgerichtete Baulandentwicklung im Ortskern von Neusustrum steht nicht in Konkurrenz zu den bestehenden allgemeinen Wohngebieten.“ Die städtebauliche Intention der Gemeinde Sustrum für die anstehenden Planungen ist dem „Ortskernentwicklungskonzept Neusustrum“ zusammengestellt worden. Der Rat der Gemeinde Sustrum hat sich auf seiner Sitzung am 30.03.2023 mit diesem Ortskernentwicklungskonzept auseinandergesetzt und beschlossen.

In Neusustrum gibt es den Kindergarten „Pustebume“, der als Einzugsgebiet die Ortsteile Sustrum, Neusustrum und Sustrum-Moor hat. Dieser Kindergarten stößt an seine Kapazitätsgrenzen und soll kurz-/mittelfristig erweitert werden. In diesem Kindergarten gibt es eine altersübergreifende Gruppe, in der Kinder im Alter von 1-6 Jahren betreut werden (Gruppe mit 25 Kindern) und eine Regelgruppe, in der Kinder im Alter von 3-6 Jahren betreut werden (Gruppe mit 25 Kindern). Außerdem verfügt der Kindergarten noch über eine angeschlossene Kinderkrippe. Hier können 15 Kinder im Alter von 0-3 Jahren betreut werden. Der Kindergarten kann sich an dem jetzigen Standort nicht weiter entwickeln. Ein neuer Standort ist kurz- bis mittelfristig dringend erforderlich.

Auf dem Areal des neuen Kindergartens soll in diesem Zuge auch eine Begegnungseinrichtung und ein Treffpunkt besonders auch für ältere Menschen (Begegnung, Angebote Gesundheit und Sport usw.) integriert werden, um so einen bislang nicht vorhandenen Raum für Treffen, Veranstaltungen und Kommunikation zu schaffen. Die Gesamthematik wurde in der Planungsphase der Dorfentwicklung „Dorfregion Niederlangen-Oberlangen-Sustrum-Landegge“ in den Arbeitskreisen und vor Ort intensiv diskutiert und unter dem Entwicklungsziel „Stärkung des Dorflebens; Aufwertung von Begegnungsräumen; Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für die Dorfbevölkerung; Sicherung des Gemeinschaftssinns; Stärkung der Vereine und des Kulturlebens“ weiter ausgestaltet. Da es eine konkrete Nachfrage nach besonderen Angeboten (Kindergarten, integrierte Tagesbetreuung für die Senioren, Kleinhaussiedlung) nicht nur in Neusustrum, sondern auch im Gemeindegebiet Sustrum gibt, ist hier die Schaffung eines entsprechend ausgerichteten Angebotes im Ortskern von Neusustrum städtebaulich sinnvoll.

Das kleine Wohngebiet mit kleinen Wohneinheiten im Ortskern in Verbindung mit den nahegelegenen Einrichtungen wie Kirche, Gaststätte, Bushaltestelle und Kindergarten sowie einem dortigen Treffpunkt

für die Generationen im Ort schafft Anreize, sowohl im Alter als auch als junger Mensch, der eine kleine Einzelwohnung sucht, im Ort zu bleiben.

Die Samtgemeinde Lathen hat sich zusammen mit der Gemeinde Sustrum intensive Gedanken um einen sinnvollen Standort sowohl für den Kindergarten als auch für die dem Kindergartenstandort angegliederte Ausweisung eines kleinen Wohngebietes gemacht. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, der in der weiteren Nachbarschaft befindlichen Wohnhäuser, der Flächenverfügbarkeit und der guten Erschließungsvoraussetzungen sowie dem Ziel einer innerörtlichen und damit städtebaulich sinnvollen Angebotserweiterung ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Daher ist nach dieser o.g. Vorprüfung die Standortwahl so getroffen worden. In der Folge wurde die 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen vorgenommen.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Faktisch handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Lage, die entsprechend entwickelt werden soll. Damit entfallen eine übermäßige Ausweitung und Ausweisung in den Außenbereich. Zwangspunkte für den ins Auge gefassten Standort ist insbesondere die dringend erforderliche Erweiterung des Kindergartens im Nahbereich des derzeitigen Kindergartens. Dazu ist die zenträldörfliche Lage des geplanten Baugebietes im Zusammenspiel mit den dortigen schon bestehenden Einrichtungen (Kirche, Gaststätte, Bushaltestelle, Kindergarten, Friedhof) ein wichtiger Standortfaktor für die vorgesehene, zukunftsorientierte und nachhaltige sowie generationenübergreifende Gebietsentwicklung. Es wurde keine Möglichkeit gesehen bzw. Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Wohnbaugrundstücken in Ortslage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope,

Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP)** bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Das Gebiet der Ortsmitte von Neusustrum ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) östlichen Teil als „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der restliche Teil ist noch als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Samtgemeinde Lathen ist im RROP als Grundzentrum deklariert und als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgesetzt. Im Ortsteil Neusustrum der Mitgliedsgemeinde Sustrum soll eine innerörtliche bauleitplanerische Entwicklung erfolgen. Da es sich hierbei um eine vorgesehene Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten, Dorftreff Senioren) sowie ein kleines Baugebiet für ältere Menschen und Einzelpersonen handelt, für die derzeit im Dorfkern kein adäquates Angebot vorgehalten werden kann, gibt die Gemeinde Sustrum daher im Rahmen der Abwägung der Ausweisung von Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen den Vorrang vor einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung dieser Fläche. Es ist gerechtfertigt, von den Darstellungen im RROP 2010 abzuweichen, zumal es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt, die in einem Teil unmittelbar an eine im RROP 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellte Fläche grenzt. Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich, da sie nicht zur Sicherung der Existenz einer landwirtschaftlichen Hofstelle erforderlich ist.

Mit der **46. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen** erfolgte die Darstellung von „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und sozialen Zwecken dienende Gebäude“ sowie „Wohnbaufläche (W)“. Den Vorgaben, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird daher gefolgt.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1.1 Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Planbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplans in einer Größe von rund 1,07 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen bzw. mit betrachtet.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine dem Vorhaben absolut entgegenstehende Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen stellt für die Ortslage Neusustrum neben Sonderbauflächen für Tierhaltungsanlagen Flächen für den Gemeindebedarf (Kirche, Kindergarten) und Wohnbauflächen dar. Für eine bauleitplanerische Entwicklung im Ortskern ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen erforderlich.

Das Gebiet der Ortsmitte von Neusustrum ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) östlichen Teil als „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der restliche Teil ist noch als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Samtgemeinde Lathen ist im RROP als Grundzentrum deklariert und als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgesetzt. Im Ortsteil Neusustrum soll eine innerörtliche bauleitplanerische Entwicklung erfolgen. Da es sich hierbei um eine vorgesehene Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten, Dorftreff Senioren) sowie ein kleines Baugebiet für ältere Menschen und Einzelpersonen handelt, für die derzeit im Dorfkern kein adäquates Angebot vorgehalten werden kann, gibt die Gemeinde Sustrum daher im Rahmen der Abwägung der Ausweisung von Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen den Vorrang vor einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung dieser Fläche.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen (Juni 1995) sind für das Plangebiet bezüglich Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine aus lokaler Sicht wichtigen Bereiche dargestellt. Das Plangebiet wird vom landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept lediglich in Bezug auf Erhalt des Ortsrandes im westlichen Teil tangiert. Konkrete Entwicklungen werden jedoch nicht festgelegt.

5.2.1.2 Fläche

Das Planungsgebiet ist derzeit mit einer Bushaltestelle und einem ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude bestanden. Die restlichen Flächen sind mit einem kleineren Siedlungsgehölz bestanden bzw. werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerung und Grünland).

5.2.1.3 Boden

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein sehr tiefer Podsol-Gley beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens kann hier nicht erkannt werden. Erlaubnisse gem. § 7 BbergG, alte Rechte, Bewilligungen gem. § 8 BbergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten sind nach entsprechender Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich. Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es nicht.

Im Zuge der Bodenerkundung (vgl. Anlage 3) wurde festgestellt: *„In den Rammkernsonden wurde ab Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von max. etwa 1,05 m unter GOK humoser Oberboden aus humosem bis schwach humosem, mittelsandigem, z.T. schwach schluffigem Feinsand erbohrt. Es handelt sich vermutlich um sog. „tiefgepflügten Oberboden“, welcher in noch größere Tiefe reichen kann, als in Aufschlussbohrungen vorgefunden. Unterhalb des humosen Oberbodens folgen bis zur Aufschlussendtiefe von 5 m unter GOK mittelsandige, z.T. schwach schluffige Feinsande. Diese weisen stellenweise unmittelbar unterhalb des humosen Oberbodens Eisenoxidanreicherungen auf und sind zu sog. „Orterde“ verhärtet (Podsol-Unterbodenhorizont).“*

5.2.1.4 Wasser

Grundwasser

Im Baugrundgutachten (vgl. Anlage 3) werden die vorhandenen Grundwasserverhältnisse wie folgt dargestellt: *„Der in den Bohrlöchern der Rammkernsondierungen am 22.12. bzw. 23.12.2022 gemessene Grundwasserspiegel (Ruhewasserstand) ist in nachfolgender Tabelle 2 aufgeführt.“*

Tabelle 2: Lage des Grundwasserspiegels

Messpunkt	Messdatum	Lage des Grundwasserspiegels	
		[m unter GOK]	[m NHN]
RKS 1	22.12.2022	2,83	9,34
RKS 2	22.12.2022	2,50	9,36
RKS 3	22.12.2022	2,32	9,36
RKS 4	23.12.2022	2,05	9,36
RKS 5	23.12.2022	1,97	9,32
RKS 6	23.12.2022	2,56	9,27

Infolge der jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels sind Aussagen zum maximal bzw. minimal zu erwartenden Wasserstand ausschließlich nach Langzeitmessungen in geeigneten

Messstellen möglich. Aufgrund der vorangegangenen Witterung ist zu erwarten, dass in extrem niederschlagsreichen Witterungsperioden der maximale Grundwasserhöchststand (Bemessungswasserstand) noch etwa 1 m über den gemessenen Werten, d.h. auf etwa 10,3 m NHN, reichen kann. ...“

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Gräben oder sonstigen Oberflächengewässer. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

5.2.1.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Der Diplom-Biologe Christian Wecke (vgl. Anlage 1) hat im Zuge der Bestandserhebungen 4 Begehungen zur Erfassung geschützter Tierarten und relevanter Habitatstrukturen (4 mal morgendliche Brutvogelerfassung mit Habitatpotenzialabschätzung für andere Artengruppen) durchgeführt.

Im Ergebnis wird festgehalten:

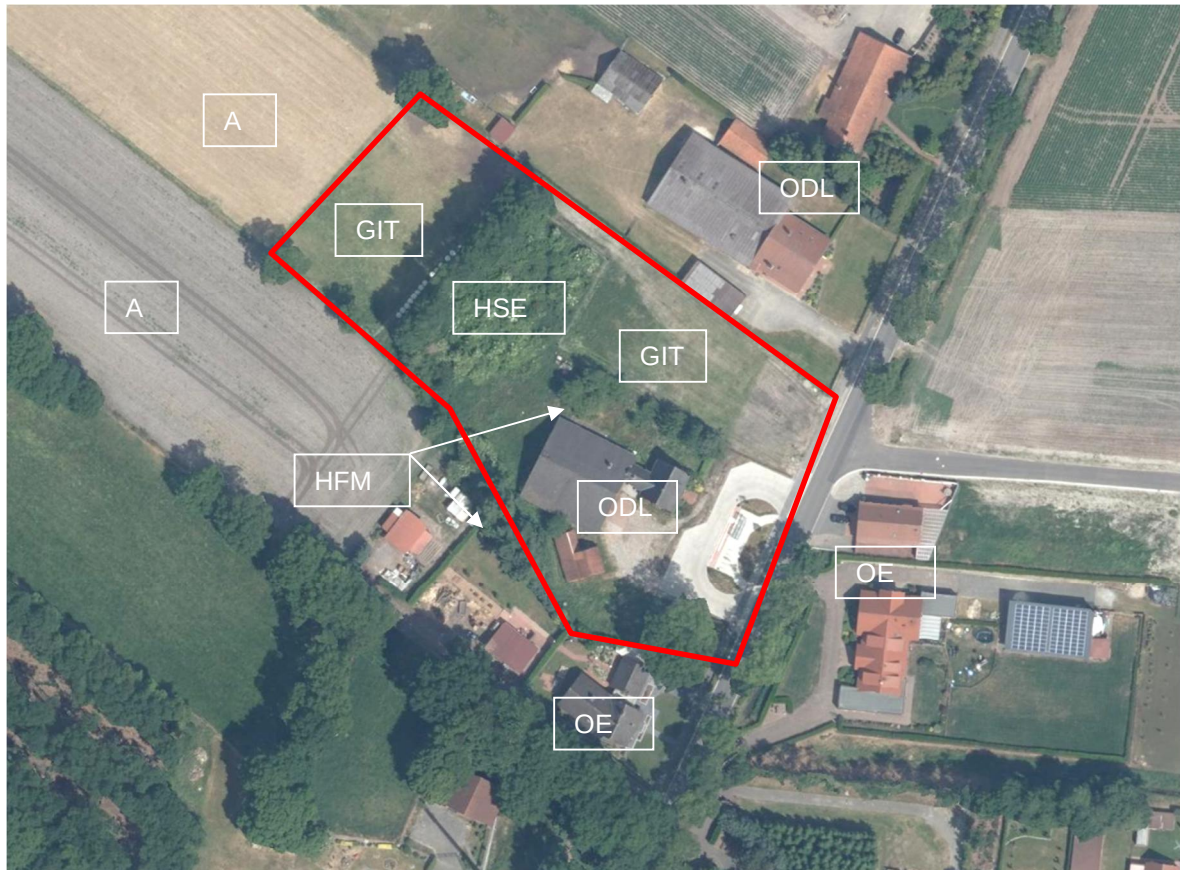
Brutvögel: 26 Vogelarten wurden 2023 als Brutvogel, Brutzeitfeststellung oder Gastvogel im UG festgestellt. Drei dieser Arten stehen in einer der Gefährdungskategorien und eine Art in der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands (s. Tabelle 3). Eine gefährdete Art wurde in der Vorhabenfläche mit dem Status Brutverdacht nachgewiesen. Die Ergebnisse der Brutvogelerfassung sind in Tabelle 3 und Abbildung 3 dargestellt. Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Lebensraumtypen sind Gehölz, Strauchvegetation/Saumhabitats und Siedlung (Wohngebäude und Hofstellen). Es befanden sich keine erkennbaren Nester von Groß- oder Greifvögeln innerhalb der Vorhabenfläche und dem gesamten UG. Die erfassten Brutvögel sind überwiegend überall häufige, anpassungsfähige Vogelarten. Das UG stellt kein Schwerpunktorkommen oder Dichtezentrum der überall häufigen (ubiquitären) Arten dar.

Fledermäuse: Es ließen sich keine Hinweise auf Quartierstandorte baumbewohnender Fledermäuse innerhalb der Gehölze feststellen. Es konnten weder Spechthöhlen, Astausfallungen oder Rindenspalten entdeckt werden, die geeignete Strukturen als Quartier für baumbewohnende Fledermäuse bieten. Die Rinde der Bäume der überplanten Gehölze ist altersgemäß noch glatt. Sie bietet keine Spalten und Abplatzungen, in denen kleinere Arten Quartiere finden können. Die Gebäude der überplanten Hofstelle bieten für Fledermausarten, die ihre Quartiere in Gebäuden suchen, Quartierpotenzial in viererlei Spalten besonders im Dachbereich. Gehölzreihen werden gerne als Leitlinie oder Jagdrevier genutzt. Viele kleinere Arten orientieren sich bei ihrem vegetationsnahen Flug an linearen Strukturen, um so Wege von ihren Quartieren zu den Jagdrevieren zu überbrücken. In der Nähe von Gehölzen finden sich durch den Windschutz und die Gehölze selbst als Nahrungsgrundlage mehr Insekten als über offenen Flächen. Je nach Größe der Fledermausart findet die Jagd z.T. in unterschiedlichen Luftschichten statt: Große Arten wie der Große Abendsegler nutzt den Luftraum an und über den Baumkronen, während manche kleinen Arten nur wenige Meter über dem Boden und in geringer Entfernung von der nächsten Vegetationsstruktur jagen. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die mit hoher Wahrscheinlichkeit im Bereich des UG jagenden Arten. Das Artenspektrum entspricht den in regelmäßiger Häufigkeit im nordwestdeutschen Tiefland angetroffenen Arten (BfN).

5.2.1.6 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie versiegelten Hof-, neuzeitlichen Garten- und Rasenflächen. Im Bereich zur Dorfstraße wurde eine neue Bushaltestelle erstellt. Innerhalb befindet sich mittig ein kleines Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE), welches nicht als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) anzusehen ist. Ansonsten handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerung und Grünland).

Natur und Landschaft: Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (siehe nachfolgendes Luftbild):



Skizzierte Lage des Geltungsbereiches (Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2023) 

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend:

- ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet, Hofstelle/Gehöft mit neuzeitlichen Gärten/Rasenflächen und tw. versiegelten Hofflächen
- OE Einzelhausbebauung; Hofstellen, locker bebaut, Dorfgemeinschaftshaus,...
- HFM Strauch-/Baumhecke/Baumreihe, bestehend aus jungen bis mittelalten Bäumen Eichen, Erlen, Strauchaufwuchs, Hofgehölze
- HSE Siedlungs-/Hofgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE): Dominanz von Baumarten, die in Niedersachsen von Natur aus vorkommen; hier Eichen, Erlen, vereinzelt Fichten, Strauchaufwuchs in Randbereichen.
- A intensive landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker)
- OVS Straßenverkehrsflächen wie „Heidbrücker Straße“ (L30) und gemeindeeigene Erschließungsstraßen
- GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT): Auf mäßig trockenen bis frischen, grundwasserfernen, sandigen, lehmigen und tonigen Böden; ohne Feuchtezeiger. Intensiv genutzte Pferdeweide

Die randlichen Anpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben erhalten bzw. werden von den Planungen nicht tangiert.

Einschätzung der Flächen bzgl. der Wertigkeit für die Belange des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild: Hier sind die vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen (HFM) sowie das vorhandenen kleinere Siedlungsgehölz hervorzuheben. Derartige Strukturen sind, aufgrund des Alters und der teilweisen Präsenz von heimischen Arten, von Bedeutung vor allem für das Landschaftsbild. Sie besitzen zudem auch eine Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für angepasste Vogelarten (Kulturfolger) so z. B. als Nistfunktion, Ansitzwarte etc.. Diese Funktionen sind aber aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu umgebenden bestehenden Bebauungen und intensiver Ackerfläche zu relativieren. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind für das Plangebiet nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-

niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzen konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Nutzungsstruktur eher nicht zu erwarten.

5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude und versiegelten Hof- und neuzeitlichen Gartenflächen sowie Rasen. Im Bereich zur Dorfstraße wurde eine neue Bushaltestelle erstellt. Mittig befindet sich ein kleines Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten. Ansonsten handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerung und Grünland). Angrenzend finden sich vornehmlich Ackerflächen sowie Straßen und die bestehende Bebauung, die das Erscheinungsbild prägen. Das Landschaftsbild ist deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

5.2.1.8 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich innerhalb eines für Gastvögel (2018) sowie zum Teil in einem für Brutvögel wertvollen Bereich (2010, ergänzt 2013). Allerdings werden im Rahmen des niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms keine landesweit flächendeckenden regelmäßigen Kartierungen durchgeführt, sondern es handelt sich um eine Datensammlung von ehrenamtlichen und z. T. beauftragten Bestandserfassungen. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (vgl. Anlage 1) wird unter der Rubrik „Lebensraumbewertung Brutvögel“ ausgeführt, dass das Bewertungsergebnis von 1 Punkt für das UG (s. Tabelle 5) unter Berücksichtigung der o.g. fehlenden Bewertbarkeit in die Richtung gedeutet werden, dass es sich beim UG um eine Fläche mit höchstens allgemeiner Bedeutung für seltene Vogelarten handelt. Insofern kann von keinem wertvollen Bereich für Brutvögel ausgegangen werden.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt westlich der „Dorfstraße“ (K156), die Neusustrum durchzieht. Eine entsprechende Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Weitere relevante lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

5.2.1.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt.

5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben nächstgelegener Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt und nicht offensichtlich.

5.2.1.13 Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 804 mm, die Verdunstung liegt bei im Mittel bei 585 mm/Jahr. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Wasserüberschuss von 220 mm/Jahr auf. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 10,0 °C (mittel). (Quelle: nibis Kartenserver)

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft und durch Kraftfahrzeugverkehr belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen. Die Vorhabenfläche besitzt keine besondere mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den schon bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die vorgesehene Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant sind Gemeinbedarfsflächen sowie Wohnbauflächen. Abrissarbeiten erfolgen in Bezug auf die bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Plangebietes erforderlich.

5.2.3.2 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,0725 ha, von dem abzüglich der vorgesehenen Fläche Stellplätze und Planstraßen (0,321 ha) und den Vorgaben Allgemeines Wohngebiet (0,4226 ha) und Gemeinbedarfsfläche (0,3289 ha) für die Bebauung und sonstigen baulichen Anlagen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (mit Überschreitung 0,6) bzw. 0,6 eine Gesamtversiegelung von 0,6756 ha möglich sind (höchstmögliche Versiegelung). Die Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße und Busbahnhof beträgt 0,2769 ha.

5.2.3.3 Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden eine alte Hofstelle sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche umgewandelt.

Baubedingte Auswirkungen: Potenzieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

Ergebnis: Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

5.2.3.4 Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich befindet sich keine Oberflächengewässer. Das anfallende Wasser ist auf den Grundstücken sowie im Straßenseitenraum zu versickern. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen: Auf der Fläche wird durch die auf den Grundstücksflächen zulässige 40-60%ige Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2.3.5 Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Beschreibung: Die Flächen des Plangebietes haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und einem kleinen Siedlungsgehölz durch die Herstellung des Baufeldes und dem dafür erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung jedoch ausreichend vorhanden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potenzielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt jedoch als nur bedingt interessant beschrieben werden.

Artenschutz: Diplom-Biologe Christian Wecke (vgl. Anlage 1) kommt in seiner Beurteilung zu folgendem Ergebnis:

Brutvögel

„Der Vorhabenfläche kommt keine besondere Bedeutung für Brutvögel zu (s. Kap. 4.1.1). Der überwiegende Teil der erfassten Arten - auch die im UG erfasste in einer der Gefährdungskategorien geführte Art Gartengräsmücke - ist weit verbreitet und häufig. Trotzdem stellt die für das geplante Vorhaben notwendige Fällung der Bäume im Osten der Vorhabenfläche eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für die dort vorkommenden Brutvogelarten dar. Vögel (besonders Eier und Jungtiere), die sich in Nestern befinden, können bei den Fällarbeiten verletzt oder getötet werden, wodurch ein Verbotstatbestand nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zutrifft. Baubedingte Störungen durch Schallimmissionen und visuelle Wahrnehmung sind aufgrund der Vorbelastung durch den Betrieb der Hofstelle und der benachbarten Siedlungsgebäude nicht zu erwarten. Weiterhin entsteht durch die dauerhafte Inanspruchnahme von Lebensräumen durch Anlage und „Betrieb“ einer Kindertagesstätte und Wohnhäusern ein Verlust von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.“

Fledermäuse

„Es ergab sich im Rahmen der Begehungen kein erkennbares Quartierpotenzial innerhalb der Bäume oder der Verdacht auf in Nutzung befindlicher geeigneter Struktur (kleinere Schäden, Rindenabplatzer). Eine bestehende Nutzung geeigneter Strukturen ist aber im Bereich der Hofstellengebäude zu erwarten. Die für das geplante Vorhaben notwendige Baufeldvorbereitung stellt damit potenziell eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für die zu erwartenden Fledermausarten dar. Die für Vögel aufgeführten Kriterien zur Beurteilung von Beeinträchtigungen sind damit prinzipiell auch für Fledermäuse anwendbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt nach Breuer (1994) dann vor, wenn ein Quartier, ein Nahrungsgebiet oder

eine Flugstraße von den Fledermäusen nicht mehr in dem Maße genutzt werden kann, wie dies ohne die Umsetzung des Vorhabens der Fall wäre. Auch gilt dieser Grundsatz nicht nur „in Bereichen besonderer Bedeutung“ (Lebensraum hoher Bedeutung), sondern auch in „Bereichen mit allgemeinerer Bedeutung, wenn die Beeinträchtigung nicht nur kurzzeitig ist“ (Lebensraum mittlerer Bedeutung). Ein Verlust von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher nicht auszuschließen. Dies betrifft ebenso die vorhabenbedingte Tötung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, da diese in Bezug auf die Vorhabenwirkungen besonders im Bereich von (unentdeckten) Quartieren eintreten kann. Ebenso ist davon auszugehen, dass sowohl Lärm- und Lichtemissionen der geplanten Gebäude als auch die Habitatsveränderungen (Entfernung/Unterbrechung von Leitstrukturen, Versiegelung und Bebauung von Fläche) sowohl während der Bauphase als auch bei Beleuchtung an errichteten Gebäuden und Wegen zu Störungen der jagenden Tiere führen werden. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen näher zu betrachten.“

Zum Artenschutz sind folgende, in der Bewertung zum Artenschutz aufgeführten allgemeinen

Hinweise zu beachten: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Darüber hinaus sind aus Artenschutzsicht folgende Maßnahmen notwendig:

Brutvögel: Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrüternistkästen (2 Kästen Star, Schlupflochdurchmesser 45 mm und 2 Kästen Blaumeise/Sumpfmehlschäfer, Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der nicht überplanten Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Strauchbrütern ist in gleicher Längenausdehnung wie der zu rodenden Struktur eine heimische Wildsträucherhecke möglichst in der nahen Umgebung der Vorhabenfläche anzulegen.

Fledermäuse: Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Da sich in Gebäuden quartierbeziehende Arten ganzjährig dort finden lassen, hat unmittelbar vor dem Gebäuderückbau eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die Spaltenquartiere in und am Gebäude auf Fledermäuse kontrolliert. Bei Befund ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren. Ein Fortführen des Rückbaus ist dann erst nach situationsangepassten Maßnahmen zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG möglich.

Fledermäuse: Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Reduzierung der Wege- und Außenbeleuchtung an den Vorhabenflächenanteilen, die den verbleibenden Gehölzen zugewandt sind, auf ein Minimum.
- Wahrung eines Puffers von 5 m zwischen Bebauung und der unmittelbaren Umgebung verbleibender Gehölze.
- Sofern die erheblichen Beeinträchtigungen nicht vermieden bzw. vermindert werden können sind diese zu kompensieren, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der betrachteten Arten zurückbleiben (siehe auch folgender Absatz zu § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)).

5.2.3.6 Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung in Bauflächen mit Verkehrsflächen ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Im nahen Umfeld finden sich einige Feldgehölze, Straße und Wohnhäuser/Hofstellen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Gehölze bleiben erhalten. Sie werden von der Planung nicht nachteilig tangiert. Die anderen Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes werden folgenden städtebaulichen Annahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung zugrunde gelegt:

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	10.725	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	4.226	39,4%
	überbaubar	2.939	
	überbaubar bei GRZ 0,4 (mit Überschreitung 0,6)	2.536	
	Fläche für den Gemeinbedarf	3.289	30,7%
	überbaubar	5.295	
	überbaubar bei GRZ 0,6	1.973	
	Straßenverkehrsanlagen	2.769	25,8%
	davon: Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße	1.853	
	Verkehrsfläche Busbahnhof	916	
3.	Stellplätze	441	4,1%
	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsflächen	4.509	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	3.006	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	2.247	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	963	

Die Bestandssituation kann wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
GI-T - Intensivgrünland	5.177	2	10.354	
HSE - Siedlungsgehölz	1.349	3	4.047	Landschaftsbild
Wohn-/Wirtschaftsgebäude ODL	619	0	0	
Hof- und Gartenflächen ODL	2.664	1	2.664	
vorh. Busbahnhof	916	0	0	
An das Plangebiet angrenzend:				
Feldhecken und Einzelbäume	bleiben erhalten			Landschaftsbild
Ansonsten angrenzend Wohnhäuser, Hofstellen, Straßenfläche, Ackerland	bleibt erhalten			
SUMME	10.725		17.065	

Dem Bestand kann folgende Planung (Bebauungsplan/Nutzungskonzept) gegenübergestellt werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
X - gesamt versiegelbare Flächen Bauflächen und Straße	6.756	0	0
TF - unversiegelte Flächen Bauflächen und Straße	3.969	1	4.814
SUMME	10.725		4.814

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	17.065
Flächenwert Kompensation	3.969
Differenz	-13.096

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 13.096 WE verbleibt.

5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie versiegelten Hof-, neuzeitlichen Garten- und Rasenflächen. Im Bereich zur Dorfstraße wurde eine neue Bushaltestelle erstellt. Innerhalb befindet sich mittig ein kleines Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE). Ansonsten handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche (Intensivgrünland).

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die mögliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von landwirtschaftlicher Siedlungs-/Hofstelle zum Baugebiet verändern. Mit Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet können die Auswirkungen jedoch abgemildert werden. Trotzdem geht eine geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzzutes Landschaftsbild anzunehmen.

5.2.3.8 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur ist zu erwarten, dass keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001. Verwendung von LEDs⁵² oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

5.2.3.9 Art und Menge erzeugter Abfälle

Es fallen aller Voraussicht nach Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

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.

5.2.3.10 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Geplant ist die Entwicklung eines zukünftigen Nutzungsmixes von Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsfläche in Nachbarschaft zu schon bestehender Straße und Wohnhäusern bzw. Hofstellen. Aufgrund der vorgesehenen Ausweisung und Darstellung des Plangebietes sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten sind.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

Bau- oder Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

5.2.3.11 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

5.2.3.12 Klima/Luft

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; 01.01.2023) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Damit werden Auswirkungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch erheblich relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit Klimafolgen, wenngleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Darstellung und Zuordnung von den verschiedenen Bauflächen sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

5.2.3.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei der Ausweisung von Flächen für Wohnbebauung und Anlagen des Gemeinbedarfs nicht relevant. Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

5.2.3.14 Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr.7a & i BauGB)

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von der jeweiligen Qualität und der Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex

aufgebautes Wirkungsgefüge. So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickeln sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Mit der vorliegenden Planung entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der als bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle durch Bebauungen und Überprägungen sowie durch die Meliorationsmaßnahmen bereits stark verändert worden. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	§ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	§ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	§ Verlust von Teillebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	§ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	§ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	§ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	§ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	§ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	§ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	§ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	Keine	
Wechselwirkungen	§ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landwirtschaft-Baugebiet	►

▲ ▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben unvermeidbar sind. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die Umwandlung der Hofstelle mit Freiflächen und einem kleinen Siedlungsgehölz in Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche werden keine schützenswerten oder wertgebenden Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltesysteme führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

Schutzgut Mensch: Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden aufgrund der örtlichen Lage und Nutzungsstruktur nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind keine erkennbaren Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. 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) 6605.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Kompensationsguthaben gegengehalten. Es sollte eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 verwandt werden: Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Artenschutz: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG: Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrüternistkästen (2 Kästen Star, Schlupflochdurchmesser 45 mm und 2 Kästen Blaumeise/Sumpfmehlschäfer, Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der nicht überplanten Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Strauchbrütern soll in gleicher Längenausdehnung wie der zu rodenden Struktur eine heimische Wildsträucherhecke möglichst in der nahen Umgebung der Vorhabenfläche angelegt werden.

Schutzgut Boden: Der zulässige Versiegelungsgrad sollte nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Samtgemeinde Lathen hat sich zusammen mit der Gemeinde Sustrum intensive Gedanken um einen sinnvollen Standort sowohl für den Kindergarten als auch für die dem Kindergartenstandort angegliederte Ausweisung eines kleinen Wohngebietes gemacht. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, der in der weiteren Nachbarschaft befindlichen Wohnhäuser, der Flächenverfügbarkeit und der guten Erschließungsvoraussetzungen sowie dem Ziel einer innerörtlichen und damit städtebaulich sinnvollen Angebotserweiterung ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr ausgewiesene Geltungsbereich. Daher ist nach dieser o.g. Vorprüfung die Standortwahl so getroffen worden.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen.

Faktisch handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine innerörtliche Lage, die entsprechend entwickelt werden soll. Damit entfallen eine übermäßige Ausweitung und Ausweisung in den Außenbereich. Zwangspunkte für den ins Auge gefassten Standort ist insbesondere die dringend erforderliche Erweiterung des Kindergartens im Nahbereich des derzeitigen Kindergartens. Dazu ist die zenträldörfliche Lage des geplanten Baugebietes im Zusammenspiel mit den dortigen schon bestehenden Einrichtungen (Kirche, Gaststätte, Bushaltestelle, Kindergarten, Friedhof) ein wichtiger Standortfaktor für die vorgesehene, zukunftsorientierte und nachhaltige sowie generationenübergreifende Gebietsentwicklung. Es wurde keine Möglichkeit gesehen bzw. Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Wohngebiet erzeugen keine erkennbaren Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2016) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) sowie des NIBIS® - Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de>; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Für die Planungen wurden Begutachtungen durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Geruchsuntersuchung (vgl. Anlage 2) wurde geprüft und festgestellt, dass der Immissionswert von bis zu 0,15 (entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von bis zu 15 % der Jahresstunden) für Wohngebiete im Übergangsbereich von Wohnbebauung zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich eingehalten wird. Im Fazit ist im Plangebiet gesundes Wohnen möglich. Das anfallende Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken sowie im Straßenseitenraum einer Versickerung zugeführt, was laut Bodengutachten und Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 3 und Anlage 4) möglich ist. Zum Artenschutz führt das begutachtende Büro aus, dass unter Beachtung der Hinweise und Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B.

Baugenehmigung) erforderlich ist. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.

5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Seitens der Gemeinde Sustrum werden folgende noch verfügbare Werteinheiten herangezogen: Auf dem Flurstück 12/4 der Flur 31, Gemarkung Sustrum, ist eine Fläche von rund 26.356 m² für den Naturschutz entwickelt und hergerichtet worden. (vgl. Anlage 5)

Die Fläche wurde mit einem umlaufenden Wall, einer Wasserfläche und innenliegend Sukzession mit Gebüsch aufgewertet. Damit konnte eine Aufwertung um 3 Werteinheiten (WE) erreicht werden. Mit Anrechnung der auf dieser Ersatzfläche noch verfügbaren Restwerteinheiten von 21.496 WE kann das durch diese Bauleitplanung erforderliche Kompensationsdefizit von 13.096 WE ausreichend ausgeglichen werden. Die dann verbleibenden 8.400 WE können für andere Kompensationsverpflichtungen in Anrechnung gebracht werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Bauausführung wird die Gemeinde Sustrum die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüfen, vor allem hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzungen und der relativen Kleinflächigkeit des zukünftigen Baugebietes sind keine erheblichen Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust eines Siedlungsgehölzes, eine alte Hofstelle sowie landwirtschaftlicher Flächen.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich und kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten. CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf.

Prognose: Durch die angestrebte teilweise Versickerung des Oberflächenwassers und Rückhalten des anfallenden Wassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Die alte Hofstelle sowie das kleine Siedlungsgehölz und Intensivgrünland werden durch eine zukünftig mögliche Bebauung unterschiedlicher Nutzungen (Wohngebiet, Kindergarten) ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist anthropogen überformt und schließt sich an eine vorhandene lokal bedeutsame Straße an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

5.6.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) NIBIS® Kartenserver: verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen (Juni 1995)

Artenschutzfachbeitrag (AFB) und Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (UsaP) 2023 - Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfmitte V - Am Busbahnhof“; Dipl. Biologe Christian Wecke, Westerstede,

Messbericht Nr. G20274.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich der Bebauungsplangebiete Nr. 20 sowie westlich der Hauptstraße gelegenen Flächen in Neusustrum in der Samtgemeinde Lathen; FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 20.08.2021

Baugrundgutachten Projekt: 6082-2022 Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfmitte V, Am Busbahnhof“, Sustrum OT Neusustrum, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, 10.01.2023

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	07.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	06.06.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.)	14.06.2023 17.07.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	07.06.2023
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	07.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	

6.2 Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfmitte V – Am Busbahnhof“ trägt die Gemeinde Sustrum als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat ergeben, dass die Inanspruchnahme der in Aussicht genommenen Flächen einer ehemaligen Hofstelle für die Entwicklung der vorgesehenen Bauflächen unausweichlich ist. Sie dient dem Neubau eines Kindergartens sowie der Entwicklung eines kleinen Wohngebietes. Die Notwendigkeit der Umwandlung ist begründet. Es erfolgt die an dieser Stelle städtebaulich sinnvolle Erschließung eines mehreren Nutzungen dienenden Baugebietes.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt.

Für die Entwässerung liegt ein Entwässerungskonzept basierend auf dem durchgeführten Baugrundgutachten vor. Demnach ist eine schadlose Entwässerung über Versickerung möglich. Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Feststellungen sind unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Somit ist das Vorhaben unbedenklich und damit vollzugsfähig.

Das ermittelte Kompensationsdefizit kann aus vorhandenen Kompensationsguthaben der Gemeinde Sustrum ausgeglichen werden.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

**Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfmitte V – Am Busbahnhof“ wurde
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ veröffentlicht.**

Sustrum, den _____

(Heinz-Hermann Hoppe)
- Bürgermeister -