

Gemeinde Hilkenbrook

SAMTGEMEINDE NORDHÜMMLING
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „ÖSTLICH WISCHWEG, 1.ÄNDERUNG“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 17.04.2019

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * info@honnigfort.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	4
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	4
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	4
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
	<i>Rechtsgrundlagen</i>	5
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	5
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“</i>	5
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm</i>	5
	<i>Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete</i>	5
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	5
	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	6
	<i>Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise</i>	6
	<i>Hinweise:</i>	6
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG	6
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	11
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	11
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	11
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	11
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	11
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	12
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	12
Anlage 1. Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Hilkenbrook, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 18.07.2018		

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „ÖSTLICH WISCHWEG, 1.ÄNDERUNG“

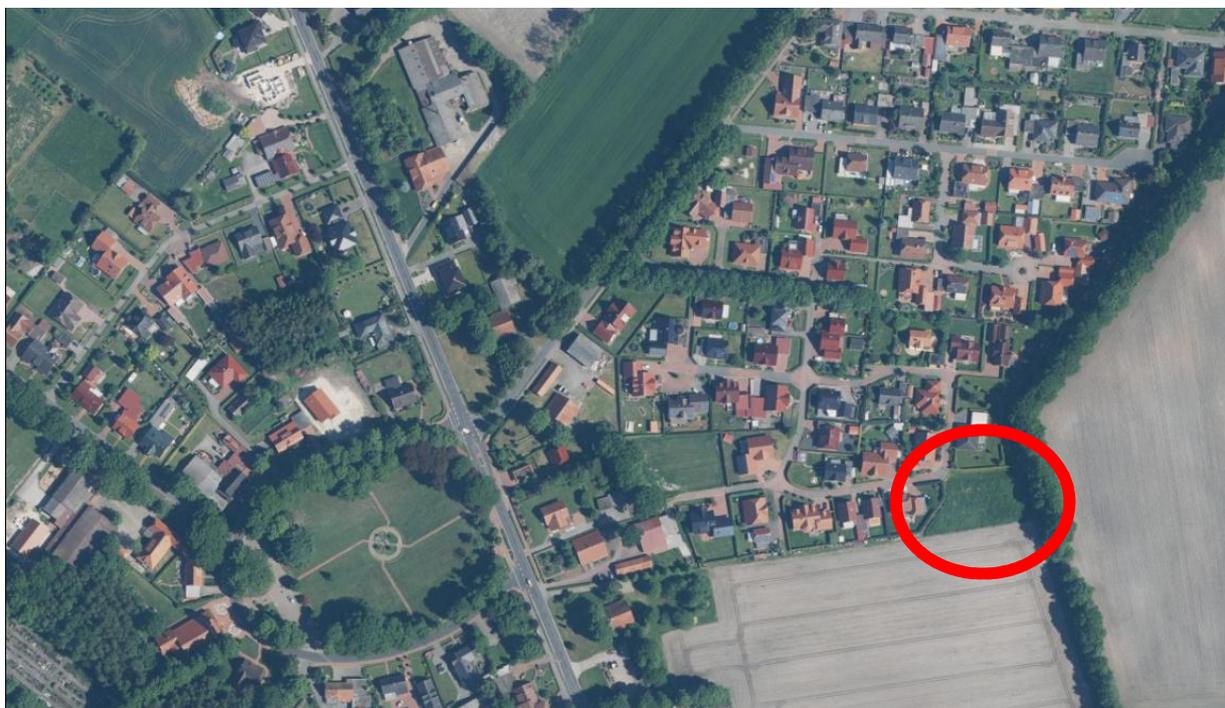
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Hilkenbrook hat Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts den Bebauungsplan Nr. 9 „Östlich Wischweg“ aufgestellt, um Wohnbauland für die nachwachsende Bevölkerung und hinzuziehende BürgerInnen vorhalten zu können.

Das Baugebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Aus immissionstechnischen Gründen wurde bei der damaligen Baugebietsausweisung eine kleine Randfläche von der möglichen Bebauung ausgenommen und als „Park“ ausgewiesen. Die Gemeinde Hilkenbrook möchte diese Fläche nun im Zuge der Innenentwicklung als Bauland ausweisen und sie einer Wohnbebauung zuführen.

Im aktuellen „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Hilkenbrook“ vom 18.07.2018 wurde vom TÜV Nord eine Überarbeitung der Geruchsimmissionen durchgeführt. Demnach wird der Immissions(grenz)wert der GIRL eingehalten, da in dem für die Änderung anstehenden Bereich die belästigungsrelevante Kenngröße höchstens 10 % der Jahresstunden beträgt.

Einer Überplanung und wohnbaulichen Nutzung dieser Teilfläche steht damit nichts mehr im Wege.



Quellen: NIBIS® Kartenserver (2014), Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Der Geltungsbereich liegt östlich des Ortskernes von Hilkenbrook innerhalb eines bestehenden Wohnbaugebietes. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung der „Parkfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) vorgesehen, um weitere Bauplätze Bauwilligen anbieten zu können. Die textlichen Festsetzungen werden von dem Bebauungsplan Nr. 9 „Östlich Wischweg“ übernommen, so dass es eine baurechtlich einheitliche Regelung für das Baugebiet gibt.

Öffentliche Wohnbaugrundstücke wurden und sollen auch in Zukunft nach dem Willen der Gemeinde Hilkenbrook in ausreichender Zahl zu sozial verträglichen Preisen vorgehalten werden. Potenziale der Innenentwicklung sollen hier in besonderem Maße ausgenutzt werden. Mit der Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet kommt die Gemeinde Hilkenbrook der Nachfrage nach Wohnbauland entgegen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten und es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert. Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Hilkenbrook, hier Möglichkeiten der Innenentwicklung aufzuzeigen und abzusichern.



Quelle: Luftbild Gemeinde Hilkenbrook, Landkreis Emsland

Die Gemeinde Hilkenbrook kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Rat der Gemeinde Hilkenbrook am 29.08.2018 die Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Östlich Wischweg – 1.Änderung“ beschlossen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Innenentwicklung dient. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert. Mit diesem Bebauungsplan wird eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Östlich Wischweg“ der Gemeinde Hilkenbrook. Die Fläche ist als „Park“ ausgewiesen, jedoch noch nicht mit Bäumen bestanden. Bei den benachbarten Nutzungen handelt es sich in erster Linie um Wohnbebauung sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen. (siehe auch Luftbild unter Nr. 1)

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Geltungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	1.667	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	1.615	96,9%
	überbaubar	1.352	
	überbaubar bei GRZ 0,4	646	
	Straßenverkehrsfläche	52	3,1%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche WA	646	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	969	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 100%)	52	

3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar.

Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese ist für die vorliegende Planung nicht der Fall. Weiterhin darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie naturschutzfachlich wertvolle Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.3 Inhalt der Planung

Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA). Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den konkreten Erfordernissen angepasst und Baugrenzen mit einem Abstand von 3,0 m bis 10 m

zu den umgebenden Grundstücksgrenzen bzw. Nutzungen festgesetzt. Mit diesen Abständen werden auch die in der Ursprungsplanung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung berücksichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen und offenen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5. Die eingeschossige Bauweise ist aufgrund der ländlichen Lage an dieser Stelle als typisch und daher verträglich anzusehen. Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des umgebenden Gebietes.

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

Es werden für den Geltungsbereich folgende textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 9 „Östlich Wischweg“ übernommen:

1. Ausnahmen:

Gem. §31 (1) BauGB sind Ausnahmen zulässig: Von der Zahl der Vollgeschosse um +1 Geschoss, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoss im Sinne des §2 (4) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) handelt, und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.

2. Anpflanzungen

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Für die Baumpflanzung können folgende Arten verwandt werden:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur

Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12

3. Regenwasserversickerung

Zur Versickerung des Dachflächenwassers ist der Bau von Versickerungsschächten oder Versickerungsmulden auf dem Grundstück vorzunehmen.

4. Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 9 „Östlich Wischweg, 1.Änderung“ treten die Teile des Bebauungsplanes Nr. 9 „Östlich Wischweg“, rechtskräftig seit dem 30.06.1995, außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Hinweise:

1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen und den daraus resultierenden zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

4. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung werden anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert.

4.1 Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen verbunden. Vielmehr wird durch diese Nachverdichtung zusätzliches Bauland für Bauwillige geschaffen, was letztlich der Sicherung der Infrastruktur in Hilkenbrook zugutekommt. Durch diese Nachverdichtung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Damit wird unter anderem den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Über die in diesem Abschnitt behandelten Belange hinaus sind weitere Öffentliche Belange (insbesondere aus dem Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB) erkennbar nicht betroffen und damit in diesem Planungsfall nicht abwägungsrelevant.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches in der Gemeinde Hilkenbrook. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße „Drosselweg“. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

4.4 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Menschen

Das Umfeld des Bebauungsplanes in diesem Quartier wird durch die bestehende Wohnbebauung, die Straße „Drosselweg“ und umgebende landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nachteilige Auswirkungen durch die Änderungen lassen sich nicht beschreiben. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der bestehenden Bebauung mit Gebäuden und der umgebenden Straßen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge dominieren in der Umgebung Gebäude und versiegelte Freiflächen das Plangebiet neben neuzeitlichen Gärten und einzelnen Siedlungsgehölzen. Eine Vorbelastung durch die Nutzung von Anwohnern ist anzunehmen.

Im Plangebiet können diverse Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der Freifläche in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Bäume, die für eine mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte ausreichenden Stammdurchmesser haben, werden von der Planung nicht betroffen. Daher werden auch potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten nicht tangiert. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert. Diese Innenverdichtung ist aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang un bebauter Bereiche vermieden werden kann.

Der Boden ist bislang in großen Teilen noch unversiegelt. Aufgrund des Bebauungsplans können bei der festgesetzten GRZ von 0,4 im WA maximal 40 % überbaut werden. Vor dem Hintergrund, dass hier Bauland im Zuge einer Innenentwicklung geschaffen werden kann, hält die Gemeinde Hilkenbrook die oben aufgeführten geringen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für vertretbar. Die Nutzungserweiterung innerhalb des Siedlungsbereichs dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da die Änderungen gegenüber der jetzigen Bestandsituation als nicht erheblich eingestuft werden können.

Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich in der Gemeinde Hilkenbrook dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Diese Aussage wird von den Aussagen Ortsansässiger gestützt. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Boden

Durch die Planung ergeben sich aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades nur relativ geringe Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Weiterhin kann es während Bauphasen zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Fläche

Durch die Planung wird eine rund 0,16 ha große, bisher als „Park“ festgesetzte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Der Versiegelungsgrad liegt für bauliche Anlagen bei 0,4, so dass rund 0,065 ha versiegelt werden können.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und direkt angrenzend nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen Straßen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeitig schon zulässige Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der nunmehr zusätzlich möglichen Versiegelungen ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als marginale Auswirkung zu beurteilen.

Klima / Luft

Durch die Planung ergeben sich im Vergleich zur Bestandsituation keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht eingeschränkt.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohnhäusern und Straßen, im Weiteren von der umgebenden Landwirtschaft geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die Lage anthropogen überformt. Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft können aufgrund der Lage innerhalb eines schon bestehenden zusammenhängenden Siedlungsquartiers ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der schon bestehenden Vorbelastung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine übermäßige Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich Straßen, die der Erschließung des Wohnquartiers in Hilkenbrook dienen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Klimaschutz: Um die Erderwärmung global zu begrenzen, hat sich Deutschland das Ziel gesetzt seine Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Auf dem Weg dorthin sollen die Emissionen bis 2030 insgesamt um mindestens 55 Prozent gesenkt werden. Mit dem Klimaschutzplan 2050 hat die Bundesregierung erstmals spezifische Zielkorridore für die einzelnen

Sektoren gemäß der jeweiligen Situation beschlossen. Diese bieten eine klare Orientierung hinsichtlich konkreter Minderungsstrategien.

Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen mit von entscheidender Bedeutung. Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung 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, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen.

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. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2015 vom 05.08.2016 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. 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.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Östlich Wischweg“ wurde das jetzige Plangebiet als „Park“ festgesetzt. In der Begründung steht dazu unter Punkt 12: „Darüber hinaus ist im Südosten eine größere Grünfläche als Park festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Minderung des Eingriffes, aber auch der Berücksichtigung eines Emissionsabstandes zu einem landwirtschaftlichen Betrieb“. Es sollten standortgerechte heimische Bäume gepflanzt werden. Im zugehörigen Grünordnungsbericht (Seite 12-13) wurde diese Parkanlage als Kompensation angegeben mit einem Wertfaktor von 2 (nach dem Osnabrücker Modell). Bei einer Umwandlung von nunmehr rund 1.433 m² in Bauland müsste die Kompensation verlegt werden. Der zu verlegende Kompensationswert beträgt demnach 2.866 Werteinheiten.

Im Bebauungsplan Nr. 9 „Östlich Wischweg“ wurde durch die zwei Teilflächen der aufgeführten Ersatzmaßnahmen eine Kompensationsüberschuss von 22.299 Werteinheiten ermittelt. Davon wurden für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet II“ 16.126 Werteinheiten verbraucht, so dass noch 6.173 Werteinheiten für weitere Verpflichtungen verbleiben. Aus diesem Restpool wurde der Kompensationsrest für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 19, 1.Änderung 2.923 WE ausgeglichen, so dass noch 3.250 WE verbleiben. Mit diesen 3.250 WE wird das oben ermittelte Defizit aus dieser Planung in der Größe von 2.866 WE ausgeglichen, so dass noch 384 WE für anderer Kompensationsverpflichtungen verbleiben.

4.7 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.

4.8 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straße „Drosselweg“ erschlossen und damit an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den Grundstücken vorgehalten.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

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

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilkenbrook hat am 29.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Östlich Wischweg, 1.Änderung“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Hilkenbrook hat am 29.08.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Östlich Wischweg, 1.Änderung“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Östlich Wischweg, 1.Änderung“ und die Entwurfsbegründung haben vom 17.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Östlich Wischweg, 1.Änderung“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Hilkenbrook vom 15.01.2019 beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Hilkenbrook als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht, hier weiteren Wohnungsbau in einem vorhandenen Wohnbaugebiet zu ermöglichen und damit dem Anspruch einer nachhaltigen Entwicklung in Hilkenbrook nachzukommen.

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft sowie Artenschutz sind offensichtlich keine Risiken zu erkennen. Die Kompensation durch die Parküberplanung wurde nachvollziehbar dargelegt. Immissionstechnische Probleme sind ausweislich des Gutachtens zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Hilkenbrook vom 18.07.2018 nicht mehr zu befürchten. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____



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
e-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Hilkenbrook vom 17.04.2019 gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Hilkenbrook, _____

Bernhard Düvel
(Bürgermeister)