



# **Gemeinde Breddenberg**

Samtgemeinde Nordhümmling  
Landkreis Emsland

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „LERCHENWEG ERWEITERUNG“**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)  
BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13 B BAUGB

**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: 09.02.2022**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....</b>	<b>5</b>
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE.....	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i> .....	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	7
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i> .....	7
3.2.4 <i>Textliche Festsetzung</i> .....	7
<b>4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>10</b>
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....	11
<i>Immissionen</i> .....	11
<i>Altlasten</i> .....	13
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	13
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	13
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	14
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG .....	15
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	16
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	17
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	17
4.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	18
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	18
<b>5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG.....</b>	<b>18</b>
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS .....	18
5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.....	18
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG .....	18
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.....	18
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	18
<b>6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....</b>	<b>19</b>

Anlage 1: Skizze Bebauungsvorschlag

Anlage 2: Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Lerchenweg Erweiterung“ in Breddenberg; Auftrag-Nr. 8000678406 / 121IPG097; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 28.09.2021

Anlage 3: Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ in der Gemeinde Breddenberg und 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling; Ord.Nr. 21 04 2758; BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ, 26871 Papenburg, 08.10.2021

Anlage 4: Orientierende Baugrunduntersuchung Erweiterung des Baugebietes Lerchenweg in Breddenberg; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 31.05.2021

Anlage 5: Entwässerungskonzept zur Versickerung anfallenden Oberflächenwassers im Baugebiet Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ in Breddenberg; Planungsbüro Thomas Honnigfort, 49733 Haren (Ems), Januar 2022

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „LERCHENWEG ERWEITERUNG“, GEMEINDE BREDDENBERG

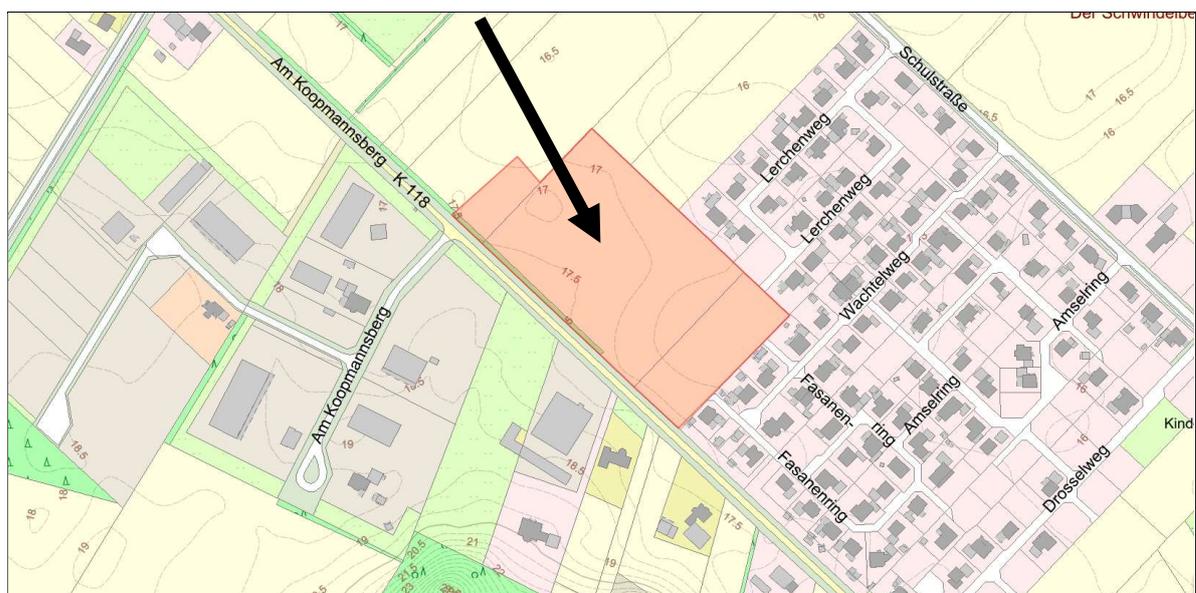
---

### 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Am 04.03.2021 hat der Rat der Gemeinde Breddenberg für einen Bereich nordwestlich des Ortskernes von Breddenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3,01 ha.



Lage Plangebiet Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“  
(Quelle: Nibis Kartenserver LBEG <http://nibis.lbeg.de>; <https://www.geobasis.niedersachsen.de>)



Die Gemeinde Breddenberg liegt am Nordrand der hügeligen Geestlandschaft des Hümmling zwischen Papenburg und Lönigen. Das Gemeindegebiet wird von der Ohe durchflossen. Nachbargemeinden sind im Nordosten die Gemeinde Esterwegen, im Südosten die Gemeinde Lorup in der Samtgemeinde Werlte, im Südwesten die Gemeinde Börger in der Samtgemeinde Sögel und im Nordwesten die Gemeinde Surwold. Die Gemeinde wurde erstmals im Jahr 1788 urkundlich erwähnt. Ganze 200 Taler

1934 die erste Volksschule, das heutige Dorfgemeinschaftshaus. 1967 bekam Breddenberg eine neue Grundschule, die 1997 renoviert und erweitert wurde.

Breddenberg hat laut statistischem Landesamt Niedersachsen zum 30.06.2021 insgesamt 811 Einwohner (1990 waren es 554 Einwohner). Die Gemeinde Breddenberg ist als ländliche Gemeinde bestrebt, bedarfsgerecht attraktive Wohnbaugrundstücke vorzuhalten. Damit werden auch Bedingungen geschaffen, die es den vielen gewerblichen und industriellen Betrieben einfacher machen, Arbeitnehmer anzuwerben. Der Wohnstandort Breddenberg hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich entwickelt und es sollen weiterhin entsprechend dem örtlichen Bedarf ausreichend erschlossene Wohngrundstücke im Nahbereich des Ortskernes vorgehalten werden.

Es ist daher für die Gemeinde Breddenberg ein wichtiges städtebauliches Ziel, Wohnbaugrundstücke zu sozialverträglichen Preisen für Bauwillige vorzuhalten, wobei die Nutzung nicht bebauter Bereiche in Ortslage sowie mögliche abschließende innerörtliche Randbebauungen im besonderen Fokus stehen. Im konkreten Fall hat die Gemeinde Breddenberg nun die Möglichkeit, bisher unbebaute und unbeplante Flächen direkt an bestehende Wohnbaugebiete anschließend für wohnbauliche Zwecke zu erschließen. Die Ausweisung soll erfolgen, weil in dem vorhandenen Baugebiet Schwindelberg fast alle Grundstücke verkauft sind und aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage deutlicher Handlungsbedarf besteht.

An den Geltungsbereich direkt angrenzend finden sich folgende Baugebiete (Allgemeine Wohngebiete):

- Östlich angrenzend: Bebauungsplan Nr. 4 „Am Schwindelberg“ (WA; 10.05.1983),
- Nördlich angrenzend: Bebauungsplan Nr. 5 „Westlich Schwindelberg“ (WA, 25.11.1993),

Diese vorliegende Planung ergibt sich aus den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Breddenberg, Wohngrundstücke für den anstehenden Bedarf vorhalten zu können. Dabei sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Restriktionen der vorherrschenden Lärm- und Geruchssituation vornehmlich Randbereiche im Anschluss zu angrenzenden Wohngebieten einer Bebauung zugeführt werden (Innenentwicklung).

Das Verfahren soll nach §13b BauGB durchgeführt werden, da bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, auch Flächen im bisherigen Außenbereich gemäß § 13b i.V.m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) einbezogen werden können. Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde Breddenberg kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung.

## **2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen**

Es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die an zwei Seiten an bestehende Wohnbaugebiete anschließt. Nordwestlich und nordöstlich finden sich noch angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen, die ackerbaulich genutzt werden. Im Südwesten verläuft die Kreisstraße 118 „Am Koopmannsberg“. Daran schließt sich das Gewerbegebiet Am Koopmannsberg an.



### **3. Darstellung der geplanten Nutzung**

#### **3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte**

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

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	30.987	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	20.950	67,6%
	überbaubar	16.642	
	überbaubar bei GRZ 0,4	8.380	
	Straßenverkehrsfläche	4.352	14,0%
	davon Fuß-/Radweg	237	
	Fläche für die Wasserwirtschaft (RVB)	1.381	4,5%
	Fläche für Aufschüttung - Lärmschutzwall	2.407	7,8%
	Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1.897	6,1%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche WA	8.380	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	12.570	
	Voraussichtlich neu versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	2.881	

#### **3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

##### **3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen**

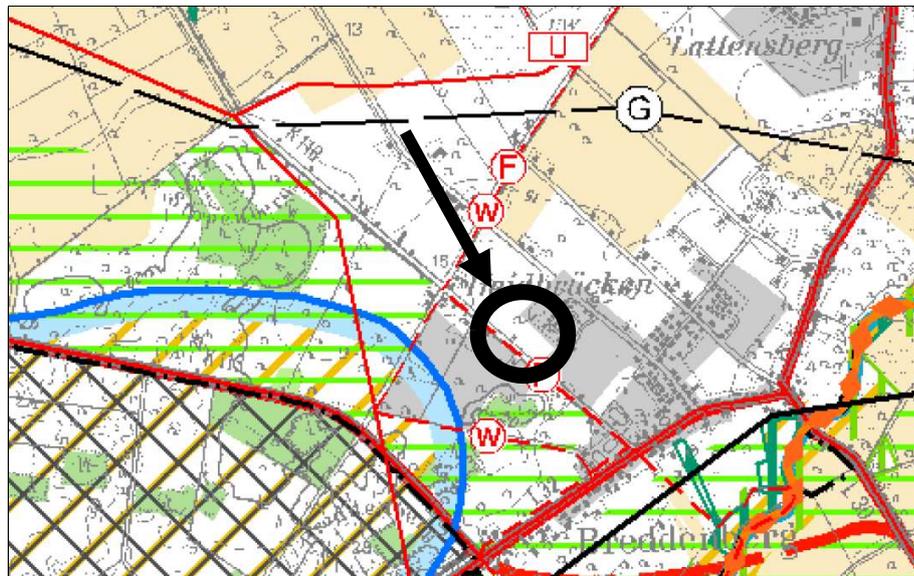
Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- 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. Das Plangebiet befindet sich ebenso wie fast das gesamte restliche Gemeindegebiet innerhalb des Naturparks Hümmling (Kennzeichen NP NDS 00014).

Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 keine Darstellungen vorhanden. An drei Seiten grenzen Bereiche an, die als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt sind.



Entsprechend dem Erläuterungsbericht bzw. den Darstellungen zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling sind für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017) wurde der § 13 b eingeführt und mit der Änderung des BauGB durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) fortgeschrieben. Demnach kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt ca. 30.987 m<sup>2</sup> großen Fläche (Geltungsbereich) eine ergänzende Wohnnutzung in Anlehnung an die bestehende östlich und nördlich angrenzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante 20.950 m<sup>2</sup> große Allgemeine Wohngebiet (WA) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 8.380 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> unterschritten.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO getroffen worden, um die Bebauung des Geltungsbereichs mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig, da es sich um ein Wohngebiet handelt und sich als solches entwickeln soll. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern beschränkt. Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte Wohncharakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der angrenzenden Wohnquartiere erreicht werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

### 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss, da eine zweigeschossige Bauweise auch in der direkten Umgebung nicht zulässig ist. Weiterhin wird eine Höhe von 0,5 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens sowie 9,50 m für die Firsthöhe jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung 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. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

### 3.2.4 Textliche Festsetzung

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

1. **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:** Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

*Begründung:* Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Gemeinde Breddenberg war und ist die Schaffung eines Wohngebietes. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials nicht vorgesehen.

2. **Grundflächenzahl:** Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
3. **Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

*Begründung:* Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrintensität, Stellplatzbedarf) vermieden. Eine

*Einliegerwohnung entsprechend §44 NBauO hingegen ist in einem Einzelhaus zulässig und mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar.*

4. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.
5. **Maximale Firsthöhe (FH)** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Firsthöhe beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 9,50 m.
6. **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt zu den textlichen Festsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 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.

***Begründung:** Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Der Bezugspunkt ist ausreichend sicher gewählt, da sich die neue Planstraße an den Bestandshöhen orientieren wird und das Plangebiet relativ gleichmäßig flach ausgebildet ist. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.*

7. **Nicht überbaubare Grundstücksfläche:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der festgesetzten Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
8. **Festsetzungen zum Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 8.1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L<sub>a</sub> in dB</i>	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile <i>R'_{w,ges} erf. in dB</i>	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	60	35	30

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich II, die dem vollen Schalleinfall der Straße und dem Gewerbelärm ausgesetzt sind und keine Lüftungsmöglichkeit über andere Räume/Flure haben, sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

- 8.2. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze im Lärmpegelbereich II, dürfen nicht an der Hausseite (Südwestseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms/Gewerbelärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
- 8.3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nordwest- und Südostseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht. Auch

bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

*Begründung: Die Übernahme der Vorgaben aus dem lärmtechnischen Gutachten sichern ein Funktionieren des Bebauungsplans.*

9. **Sichtdreiecke** sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs (einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen), welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

### 3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. **Dachform und -neigung:** Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen.
2. **Garagen:** Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
3. **Oberflächenwasser:** Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Übergang der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Privatgrund Linienentwässerungsanlagen (z.B. Drainrinne) einzubauen, die sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

*Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken soll erreicht werden, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu, da auch unter Einhaltung einer Mindestüberdeckung ein ausreichender Flurabstand eingehalten werden kann. Die anstehenden Sande sind für eine Versickerung geeignet. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.*

4. **Grundstückszufahrten:** Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück versiegelte Grundstückszufahrten und Hauszugänge mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,0 m zulässig.
5. **Einfriedungen:** Als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind im allgemeinen Wohngebiet nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils lotrecht zur Einfriedung, zulässig. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Pfeiler integriert werden. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial, ist unzulässig.
6. **Private Grundstücksflächen:** Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, 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 m<sup>2</sup> zulässig.

*Neben den gestalterischen Anforderungen sind ebenso aus umweltrechtlicher Sicht Ansprüche an die Gestaltung der Gärten zu berücksichtigen. Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schottergärten zu minimieren oder gänzlich zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Weiterhin stellen sie im Sinne der Bauordnung eine Versiegelung dar, die dem Grunde nach einem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen. Aus diesem Grund sind die Flächen bei der Ermittlung der Grundfläche mit zu berechnen. Dies kann zu einer verringerten Ausnutzung des Grundstückes führen.*

### 3.2.6 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, 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 potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
4. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastigungen vorbelastet.
5. 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.
6. Von der Kreisstraße 118 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
7. 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. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
8. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

## 4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 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 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs
- 4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

#### **4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung**

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen. Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur und eine Sicherung der noch bestehenden Infrastruktureinrichtungen erreicht werden kann. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breddenberg wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

#### **Immissionen**

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

**Schießbetrieb WTD:** 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.

**Landwirtschaftliche Immissionen:** 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 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.

Für das Planverfahren wurde ein „Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Lerchenweg Erweiterung“ in Breddenberg“ vom TÜV Nord erstellt. Zusammenfassend wird darin ausgeführt:

*„Im Rahmen der Bauleitplanung „Lerchenweg Erweiterung“ in Breddenberg, beauftragte uns die Samtgemeinde Nordhümmling, die Geruchs-Immissionen im Plangebiet zu berechnen, die durch die Tierhaltung von landwirtschaftlichen Betrieben hervorgerufen werden.*

*Die Tierhaltungen von 11 Betriebsstellen, die sich in einem Radius von 800 m zum Plangebiet befinden, wurden berücksichtigt.*

*Das Gutachten war unter Berücksichtigung der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) zu erstellen.*

Alle berücksichtigten Geruchsquellen der Betriebe 1 bis 9 wurden während eines Ortstermins im Rahmen einer vorangegangenen Begutachtung im Januar 2016 besichtigt. Laut Angaben des Landkreises Emsland haben sich bei diesen Betrieben seitdem keine Änderungen der Tierzahlen ergeben. Bei den zusätzlich zu berücksichtigenden Betrieben mit Schweinehaltung wurde die Lage der Lüfter anhand einer Luftbildauswertung ermittelt. Auf einen zusätzlichen Ortstermin wurde verzichtet. Die Geruchsemissionen aller Quellen wurden anhand von Messergebnissen an vergleichbaren Anlagen ermittelt.

Die Geruchsimmissionen wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 für geruchbeladene Abluft berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres, bezogen auf  $1 \text{ GE}/\text{m}^3$ , dargestellt. Es wurden belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung nach Nummer 4.6 der GIRL (Gewichtung der Immissionen nach Tierart) angegeben.

Es soll ein Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Nach GIRL ist für Wohn- Misch-gebiete ein Immissions(grenz)wert von 0,10 - entsprechend 10 % der Jahresstunden - vorgesehen. Nach aktueller Rechtsprechung kann im an den Außenbereich angrenzenden Randbereich eines Wohngebietes über den Immissionswert von 10 % der Jahresstunden hinausgegangen werden (bis höchstens 15 %).

Im Plangebiet werden belästigungsrelevante Kenngrößen (tierartspezifische Gewichtung) von 4 % bis 6 % der Jahresstunden erreicht. Demnach ist die Ausweisung als Wohngebiet möglich, ohne, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Die Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe werden durch die Ausweisung nicht unzulässig eingeschränkt, da der Immissions(grenz)wert der GIRL im Plangebiet deutlich unterschritten wird.“

Den Anforderungen an gesunde Verhältnisse im zukünftigen Wohngebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

**Lärm:** Als lärmemittierende Quellen ist in erster Linie die südwestlich befindliche Kreisstraße 118 „Am Koopmannsberg“ zu nennen. Hierbei handelt es sich außer bei der Kreisstraße um eine Straße, die neben dem landwirtschaftlichen Verkehr insbesondere vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohn- und Gewerbebereiche in Anspruch genommen wird.

Für den Geltungsbereich ist daher die Vorbelastung infolge Verkehrslärms zu ermitteln als auch die Vorbelastung infolge des vorhandenen Gewerbelärms nachzuweisen. Hierzu hat das Büro für Lärmschutz aus Papenburg ein entsprechendes Gutachten (siehe Anlage 2) vorgelegt. Zusammenfassend wird ausgeführt:

**Straßenverkehrslärm:** Die Berechnungen zeigen (vgl. Lagepläne Anlage 7.1a-d), dass innerhalb des Geltungsbereiches für die geplante WA-Nutzung die Orientierungswerte tags und nachts im EG sowie im 1.OG unter Berücksichtigung eines 3m hohen Walles entlang der Straße eingehalten werden. Die in der Rasterlärmkarte der Anlage 7.1d (= ungünstiger Fall nachts im 1.OG) grünen Flächen weisen dabei die Bereiche aus, in denen eine uneingeschränkte WA-Nutzung möglich ist.



Abbildung 4: belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung  $IG_{\Sigma}$  nach /2/ durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden im Plangebiet.

**Gewerbelärm:** Die Berechnungen zeigen (vgl. Lagepläne Anlage 7.2a-d), dass innerhalb des Geltungsbereiches für die geplante WA-Nutzung die Orientierungswerte tags und nachts durch die vorhandenen Gewerbeflächen (GE- und GEe-Flächen) in Teilbereichen überschritten werden. In den **gelb** gekennzeichneten Teilflächen der Rasterlärmkarte der Anlage 7.2c (= ungünstiger Fall tags im 1.OG) ist für die geplante WA-Nutzung passiver Lärmschutz vorzusehen. Hier sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 auszuführen. Die Schallschutzklasse 2 wird ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert. Die **grünen** Flächen weisen dabei die Bereiche aus, in denen eine uneingeschränkte WA-Nutzung möglich ist.

Zum Schutz einer geplanten Wohnbebauung werden in dem Gutachten für das Planverfahren textliche Festsetzungen in Bezug auf Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sowie Lage der Außenwohnbereiche (wie Terrassen, Balkone und Freisitze) vorgeschlagen, die bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und übernommen wurden. Im Ergebnis hält der Gutachter fest: „Unter Berücksichtigung der zuvor unter Punkt 1 und 2 aufgeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen lässt sich innerhalb der in der Rasterlärmkarte (Anlage 7.3b) dargestellten Fläche des Lärmpegelbereiches II eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §6 BauNVO umsetzen.“

Um die Einhaltung der vorgenannten Orientierungswerte im neuen Wohngebiet zu gewährleisten, ist die Herstellung eines mindestens 3,00 hohen Lärmschutzwalles auf der entsprechend festgesetzten Fläche für Aufschüttungen zwischen der Kreisstraße 118 („Am Koopmannsberg“) und dem neuen Wohngebiet vorgesehen.

Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens, je nach Umstand auch in bestehenden Gebieten, zu rechnen sein. Da es sich um ein relativ kleines Baugebiet handelt, ist von einer geringen Steigerung auszugehen. Die von den gemeindeeigenen Erschließungsstraßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das Wohnquartier am innerörtlichen Rand einer immer noch ländlich geprägten Gemeinde. Daher ist auch unter Berücksichtigung der geplanten verkehrlichen Haupteerschließung von der K118 „Am Koopmannsberg“ aus eher von typischen, jedoch für die Wohngebietenutzung noch hinzunehmenden Lärmemissionen auszugehen.

**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. Die hauptsächlich vom 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.

## **Altlasten**

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle 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.

## **4.2 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 sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

## **4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind

– da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich und die Umgebung nicht bekannt, so dass keine Konfliktsituation zu beschreiben ist. Allgemein gilt: Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

#### 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

**Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder örtlich vertretene Anbieter. Die Erschließung des Baugebietes wird rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

**Schmutzwasser:** Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Nordhümmling gewährleistet.

**Regen-/Oberflächenwasser:** Die Entwässerung des Plangebietes soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken über eine lokale Versickerung erfolgen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist dem Gutachten des Büros für Geowissenschaften (vgl. Anlage 4) möglich: *„Das untersuchte Areal ist grundsätzlich für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. In Anlehnung an die DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand, welcher im Polargebiet bei ca. -2,7 m rel. Höhe anzusetzen ist, eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann für die untersuchten (humus- und lehmfreien) Sande ein kf-Wert von rd.  $4 \times 10^{-5}$  m/s angesetzt werden.“*

Für die vorgesehene Erschließungsstraße ist unter Berücksichtigung einer Sicherheit von 40% der überbaubaren Grundstücksflächen eine Oberflächenentwässerung durch Einleitung in ein geplantes Regenversickerungsbecken vorgesehen. Hierfür wird zeitnah ein wasserrechtlicher Antrag gestellt. In dem beiliegenden Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 5) wird zusammenfassend ausgeführt: *„Die ermittelten Daten (kf-Wert von  $4 \cdot 10^{-5}$  m/s), sowie der Abstand der Geländeoberfläche zum Grundwasser von ca. 3,07 - 3,10 m) zeigen, dass nach Austausch der oberflächlich anstehenden humosen Schichten, der Planungsraum gute Voraussetzungen für eine Versickerung mitbringt. Das geplante, Versickerungsbecken bietet bei einer Versickerungsfläche von 259 m<sup>2</sup> und einer geplanten Einstauhöhe von 0,80 m ein ausreichend großes Speichervolumen um den eingeleiteten Oberflächenabfluss aus der Straße und von 40% der versiegelten Flächen der Grundstücke auf zu nehmen und schadlos zu versickern. Die Bewertung der Regenwasserabflüsse nach ATV- DVWK-Merkblatt M 153 ergab eine „zu erwartende Verschmutzung von geringem Ausmaß“. Die Passage des Oberflächenwassers durch eine Schicht 20 cm bewachsenen Oberboden ist als Vorbehandlung zum Schutz des Grundwassers ausreichend.“*

**Löschwasserversorgung:** Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind wie folgt zu beachten:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister festzulegen.

**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. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

#### 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt ca. 30.987 m<sup>2</sup> großen Fläche (Geltungsbereich) eine ergänzende Wohnnutzung in Anlehnung an die bestehende östlich angrenzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante 21.767 m<sup>2</sup> große Allgemeine Wohngebiet (WA) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 8.707 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

#### Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Als Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung der Ackerflächen zu bewerten. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt.



A Acker

K118 Kreisstraße 118 „Am Koopmannsberg“

OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet

OGG Gewerbegebiet

Abgrenzend zur K118 findet sich eine Strauch-Baumreihe, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt wurde. Ansonsten finden sich Ackerflächen im Norden sowie vorhandenen Wohngebiete und jenseits der K118 das Gewerbegebiet an. Entwässerungsgräben sind nicht vorhanden. Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit der Fläche als gering anzusehen ist. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

### **Artenschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der zweiseitig umgebenden Wohnbebauung sowie der Straßenzüge als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden kann. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich (Ackerbau) lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Die geplante Wohnbaufläche besitzt nur in westlicher Richtung Kontakt zur freien und offenen Landschaft. Die Landschaft wird hier jedoch landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist kaum Grünstrukturen wie Feldhecken, Windschutzstreifen, Baumreihen oder Gehölzgruppen auf. Lediglich entlang der Straße „Am Koopmannsberg“ sind lineare Gehölzstrukturen vorhanden. Das Plangebiet selbst ist als reine Ackerfläche anzusprechen. Aufgrund der Lage, der Beschaffenheit und der geringen Größe des Plangebietes wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für verzichtbar erachtet. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass die linearen Gehölzstrukturen aufgrund der vorgenommenen Festsetzung als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dauerhaft gesichert werden.

Folgende artenschutzrechtliche Aspekte sollen berücksichtigt werden: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, 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 potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohnhäusern sowie den Ackerflächen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Randlage zu der schon vorhandenen Nutzung (Wohn- und Gewerbegebiet) deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

## **4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 b BauGB Maßnahmen zur Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen, die an bestehende Wohngebiete anschließen. Gemäß §13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

## 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: An den Geltungsbereich westlich angrenzend befindet sich die Kreisstraße 118 („Am Koopmannsberg“). Hierbei handelt es sich um eine lokal wichtige Straße, die in erster Linie dem Individualverkehr sowie dem Durchgangsverkehr dient. Von dieser Kreisstraße gehen Emissionen aus. Durch die Anlage eines Lärmschutzwalles können die Immissionswerte auf ein zulässiges Maß reduziert werden.

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, 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). Mit dieser 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Teilaufhebung einer Fläche für den Gemeinbedarf“ wird kein Baurecht geschaffen und die aktuelle Bestandssituation wird durch diese Planänderung nicht verändert.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2020 vom 17.06.2021 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, 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. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht gravierend verändern. 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.

## 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht und umgewandelt wird. Da es sich hier jedoch um eine im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche handelt, dessen Verfügbarkeit gegeben ist und dieser Wegfall aus der potenziellen landwirtschaftlichen Produktion nicht wesentlich erheblich ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Ebenso sind ausweislich des den Planungen zugrunde liegenden Gutachtens keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

Hinweis Schwengelrecht: Das Schwengelrecht ermöglicht es dem Eigentümer eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, seine Fläche bis an die Grenze heran zu bewirtschaften. Als Schwengel bezeichnet man den rund einen halben Meter breiten Querbalken, der früher an dem Geschirr eines Zugtieres befestigt worden ist, um dieses daran beispielsweise vor einen Pflug zu spannen. Der Schwengel überragte die Ausmaße des Zugtieres und des dahinter befestigten Geräts. Um die volle Breite des Ackers bearbeiten zu können, war es in der Regel erforderlich, mit dem Zugschwengel die Grenze des eigenen Grundstücks zu überragen und das Nachbargrundstück mit dem Zugtier zu betreten. Das sogenannte Schwengelrecht ist im Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz geregelt. Darin heißt es: Die Einfriedung eines Grundstücks muss von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücks auf Verlangen des Nachbarn 0,6 m zurückbleiben, wenn *beide Grundstücke außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und nicht in einem*

*Bebauungsplan als Bauland* ausgewiesen sind. Mit der Ausweisung des Geltungsbereiches als Baugebiet erlischt der Anspruch auf das Schwengelrecht.

**Belange der Forstwirtschaft:** sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

#### **4.9 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet soll über die angrenzenden Straßen „Wachtelweg“ und „Lerchenweg“, in erster Linie jedoch von der K118 („Am Koopmannsberg“) erschlossen werden. Hierzu soll gegenüber der bestehenden Zufahrt zum Gewerbegebiet „Am Koopmannsberg“ eine weitere Zufahrt für das anstehende Wohngebiet geschaffen werden. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

Von der Kreisstraße 118 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

#### **4.10 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.

### **5. Verfahren und Abwägung**

#### **5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat am 04.03.2021 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat am 27.01.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ beschlossen.

#### **5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

#### **5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

#### **5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ und die Entwurfsbegründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

#### **5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Breddenberg vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

## **6. Schlussbemerkung/Abwägung**

Die Gemeinde Breddenberg als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, 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.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Baugebietserweiterung und Schaffung von Wohnraum wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die Entwässerung des Gebietes über Versickerungsanlagen ist ausweislich des Entwässerungskonzeptes möglich. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzenden gemeindeeigenen Straßen sowie über den Anschluss an die Straße „Am Koopmannsberg“ sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ ist demnach als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:



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

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

(Honnigfort)

### Verfahrensvermerk

**Der Gemeinderat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Lerchenweg Erweiterung“ nebst Begründung in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.**

Breddenberg, \_\_\_\_\_

---

Hermann Hanekamp  
(Bürgermeister)