

# BEGRÜNDUNG

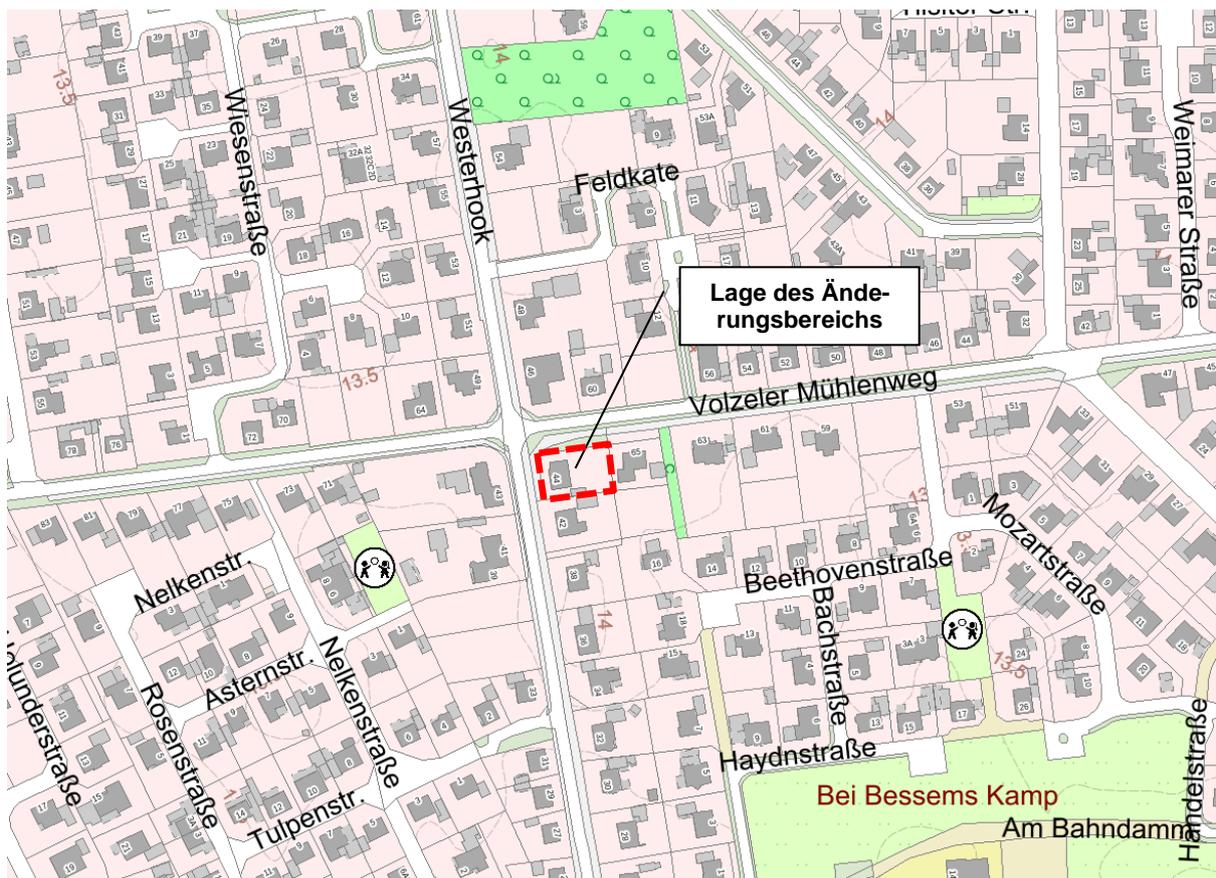
ZUR

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18

### „AM BAHNDAMM“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**GEMEINDE EMLICHHEIM  
SAMTGEMEINDE EMLICHHEIM  
LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**



Übersichtskarte, unmaßstäblich (LGLN 2024)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsunterlagen .....	4
<b>2</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN.....</b>	<b>6</b>
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2001) .....	6
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	6
3.3	Landschaftsrahmenplan (LRP, Teilaktualisierung 2015) .....	8
3.4	Flächennutzungsplan.....	8
3.5	Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 18 „Am Bahndamm“) .....	9
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>10</b>
4.1	Standortbegründung .....	10
4.2	Aufgaben des Bebauungsplanes.....	10
4.3	Planerfordernis/Planinhalt.....	11
<b>5</b>	<b>EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE.....</b>	<b>11</b>
5.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen) .....	11
5.2	Belange des Naturschutzes.....	12
5.3	Belange der Ver- und Entsorgung .....	13
5.3.1	Oberflächenentwässerung.....	14
5.3.2	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung.....	14
5.3.3	Telekommunikation.....	14
5.3.4	Elektrizitätsversorgung .....	14
5.3.5	Abfallentsorgung .....	14
5.3.6	Löschwasserversorgung, Brandschutz.....	14
5.4	Belange der Infrastruktur.....	15
5.5	Belange des Verkehrs .....	15
5.6	Belange des Denkmalschutzes .....	16
5.7	Belange der Bundeswehr .....	16
5.8	Belange des Klimaschutz .....	16
<b>6</b>	<b>FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „AM BAHNDAMM“</b>	<b>17</b>
6.1	Textliche Festsetzung (TF) .....	18

---

<b>7</b>	<b>HINWEIS .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN .....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>22</b>

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2024) .....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (unmaßstäblich) (2001).....	6
Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024).....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Emlichheim (unmaßstäblich).....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Am Bahndamm“ (Ursprungsbebauungsplan).....	9

### **ANLAGEN**

---

# **ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

## **1 ALLGEMEINES**

In der Gemeinde Emlichheim wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Bahndamm“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Hintergrund der Planung ist die bisherige Einschränkung der Bebaubarkeit aufgrund eines kleinen Baufensters auf dem Grundstück „Westerhook 44“ (Flur 7, Flurstück 238/4 der Gemarkung Emlichheim). Um die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück zu verbessern ist die Erweiterung des Baufensters erforderlich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 792 m<sup>2</sup>. Im Zusammenhang mit der Ermöglichung einer Verdichtung der Bebauung wird diese Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich enthält im Kern folgende zeichnerische Festsetzung, die entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan, bis auf die Anpassung der Baugrenze zur Vergrößerung des überbaubaren Bereiches weiterhin bestehen bleiben:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB
- Baugrenze

### **1.1 Planungsunterlagen**

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Emlichheim, Gemarkung Emlichheim, Flur 7. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Nordhorn- zur Verfügung gestellt.

## **2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND**

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 „Am Bahndamm“ liegt im westlichen Teilbereich der Ortslage Emlichheim südöstlich des Kreuzungsbereiches der Gemeindestraße „Volzeler Mühlenweg“ und „Westerhook“. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 238/4.

Die Lage des Änderungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 1) entnommen werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 792 m<sup>2</sup>. Die räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches umfasst das bereits genannte Flurstück 238/4 in der nordwestlichen Ecke des Ursprungsbebauungsplanes. Der Änderungsbereich wurde im Ursprungsbebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (vgl. Kapitel 3.5).



**Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2024)**

Der Änderungsbereich wird nördlich durch die Gemeindestraße „Volzeler Mühlenweg“ mit einer in der Straßenparzelle liegenden Baumreihe begrenzt. Westlich verläuft die Gemeindestraße „Westerhook“. Südlich und östlich grenzen Baugrundstücke mit Wohnhäusern und den zugehörigen Gartenbereichen (Hausgärten) an den Änderungsbereich.

Hintergrund der Planung ist die bisherige Einschränkung der Bebaubarkeit aufgrund eines zu kleinen Baufensters. Um die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück zu verbessern ist die Erweiterung des Baufensters durch die Anpassung der Baugrenze erforderlich.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) können *der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne* im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist dann nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen sind in der Gemeinde Emlichheim aktuell keine weiteren Verfahren nach § 13a/b BauGB zu berücksichtigen. Bei einer ermittelten Grundfläche im Rahmen dieser Bauleitplanung von 316,8 m<sup>2</sup> (Flächengröße des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in Größe von 792,0 m<sup>2</sup> multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4) liegt der Wert deutlich unterhalb des Grenzwertes des § 13a BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Im Plangebiet ist lediglich die Anpassung der Baugrenze zur optimaleren Ausnutzung des Baugrundstückes vorgesehen. Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist auch unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Lage innerhalb der Ortslage eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht nicht

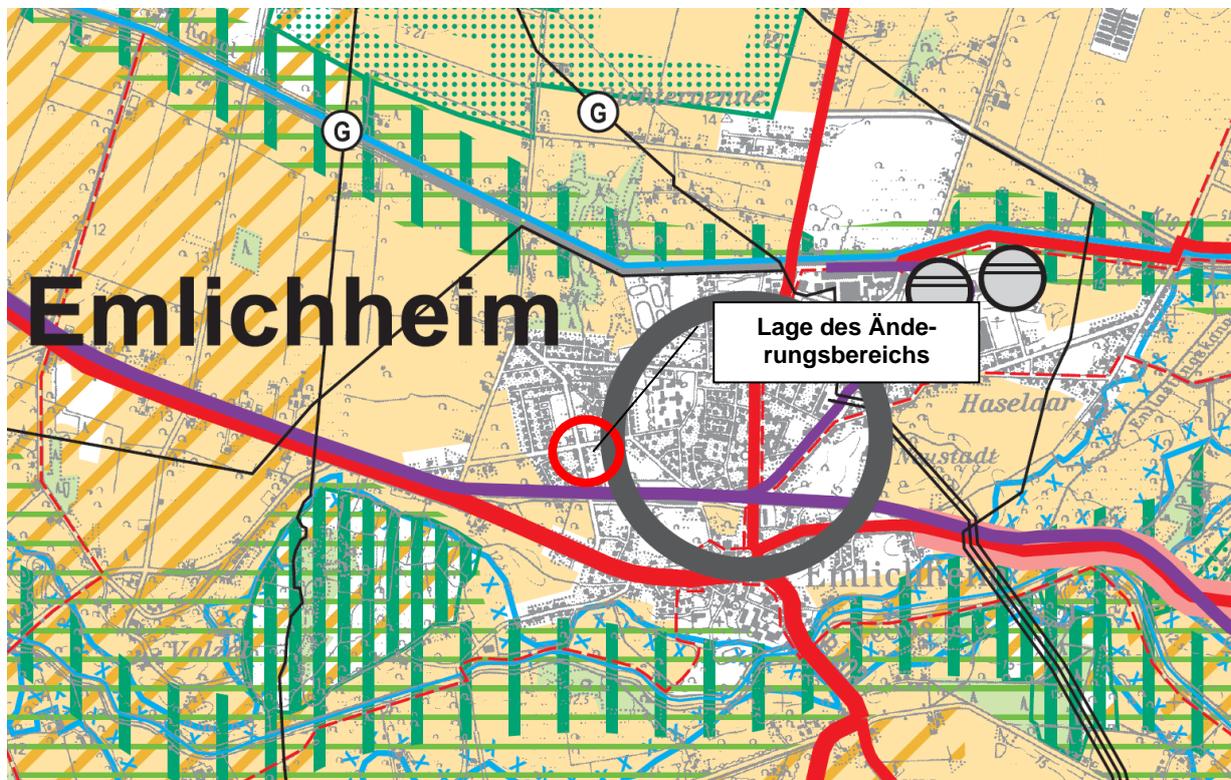
erforderlich. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2001)**

Nach dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Grafschaft Bentheim (2001) liegt der Änderungsbereich in einem Flächenanteil ohne Darstellung, innerhalb eines bebauten Bereiches. Südlich des Grundstückes verläuft in einer Entfernung von ca. 230 m eine „Sonstige Eisenbahnstrecke“ (D 3.6.2 01).

Aktuell wird das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim neu aufgestellt. Bis zum Erreichen der Rechtskraft des neuen RROP behält der RROP 2001 weiterhin seine Gültigkeit.



**Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (unmaßstäblich) (2001)**

Weitere grundsätzliche Darstellungen im RROP 2001 können wie folgt beschrieben werden. Emlichheim (Samtgemeinde) ist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen bauleitplanerisch auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

#### **3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz**

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkre-

gen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

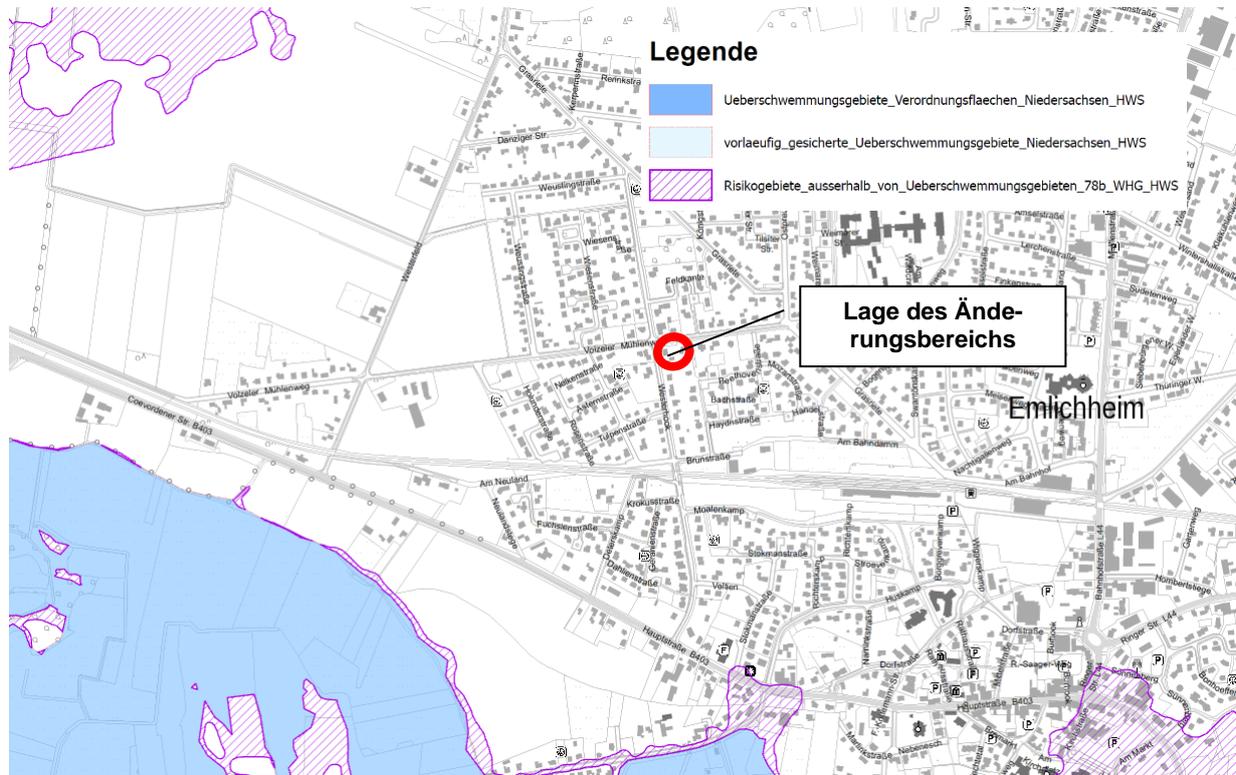


Abbildung 3: Datenabfrage zum Hochwasserschutz (NLWKN 2024)

## I. Allgemeines

### I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Dieses findet sich auch erst außerhalb der Ortslage Emlichheim (hier insbesondere westlich und südlich gelegen).

### I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung, der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwassers ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan sichergestellt.

## II. Schutz vor Hochwasser

### II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG.

### II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich südlich der Ortslage Emlichheim. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Nr. 123 der Vechte vom 26. September 2004. Es wird vom gleichnamigen vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Nr. 557 vom 8. Mai 2013 weitgehend flächengleich überlagert.

## III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Für die Gemeinde Emlichheim nicht relevant.

### 3.3 Landschaftsrahmenplan (LRP, Teilaktualisierung 2015)

Der Änderungsbereich ist ohne Darstellung versehen. Der Niederungsbereich der südlich gelegenen „Vechte“ ist als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und als Vorranggebiet Biotopverbund (flächig und linear) im zugehörigen Übersichtsplan (Anlage 2) enthalten. Der nördlich verlaufende „Coevorden-Piccardie-Kanal“ ist ebenfalls als „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ enthalten. Diese Einstufungen werden durch die Anlage 3 „Biotopverbund“ gestützt.

Nach dem Umweltserver des NLWKN ([http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/); Datenabfrage 01/2024) angrenzend zum Geltungsbereich keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten oder schutzwürdigen Bereiche. Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet innerhalb der Grafschaft Bentheim ist das über 10,0 km südlich gelegene FFH-Gebiet Nr. 56 „Itterbecker Heide“ (3406-301).

### 3.4 Flächennutzungsplan

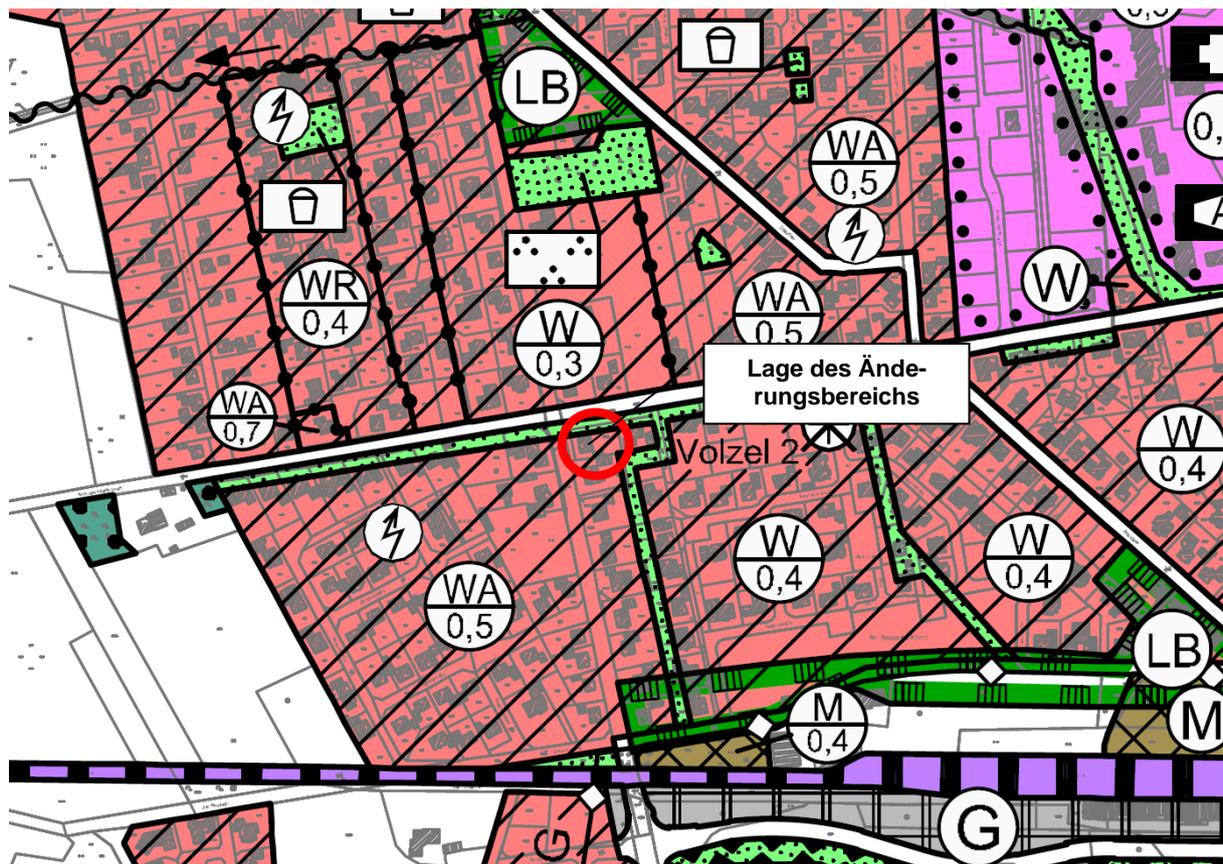


Abbildung 4: Auszug aus dem (digitalen) FNP der Samtgemeinde Emlichheim (unmaßstäblich)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim wird der Planbereich bereits als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. (vgl. Abbildung 4). Der am nördlichen Rand verlaufende Grünzug / Grünfläche liegt bereits innerhalb der Straßenparzelle der Gemeindefraße „Volzeler Mühlenweg“ und wird nicht durch diese Änderung in Anspruch genommen bzw. überplant. Somit ist die Ursprungplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Diese Bauleitplanung dient einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung (Verbesserung der Ausnutzbarkeit eines Baugrundstückes). Daher kann diese Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschl. Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung sind damit nicht erforderlich.

### 3.5 Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 18 „Am Bahndamm“)

Im Ursprungsbebauungsplan liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan ist seit dem 16. März 1984 rechtskräftig. Die dort enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen können wie folgt beschrieben werden:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB
- Baugrenze
- Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig (I).
- offene Bauweise (o)
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5
- Hauptfirstrichtung (Hauptachse der Gebäude) parallel zur Gemeindestraße „Westerhook“
- Abgrenzung unterschiedlicher Ausrichtung der baulichen Anlagen

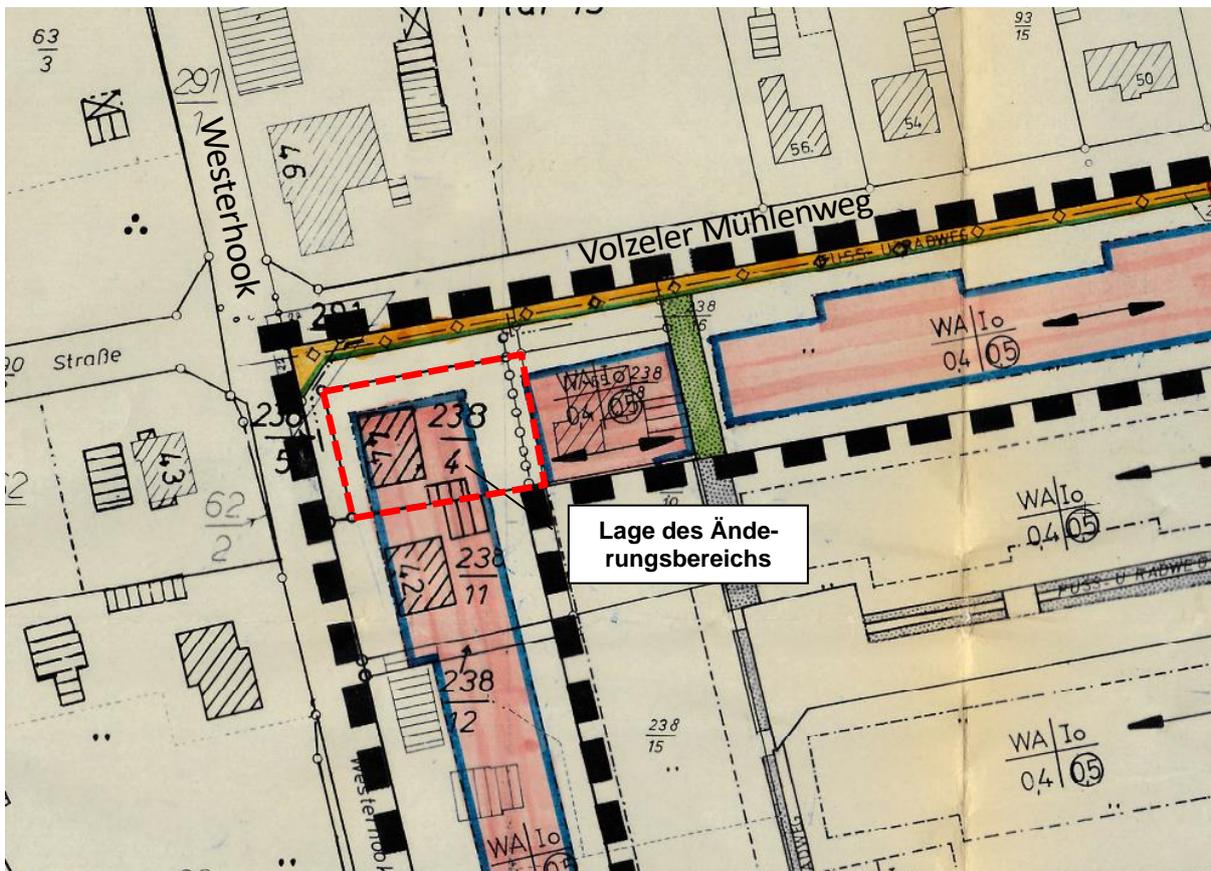


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Am Bahndamm“ (Ursprungsbebauungsplan)

Neben den zeichnerischen Festsetzungen sind die nachfolgenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

#### Höhenlage baulicher Anlagen:

Die Oberkante Erdgeschossfußboden der Hauptgebäude darf nicht mehr als 0,5 m über Oberkante fertiger Straße liegen.

#### Ausnahmen und Befreiungen

Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 1 BbauG in begründeten Fällen die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, sofern hierdurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden:

- Höhenlage der baulichen Anlage bis 0,30 m unterschiedlicher Höhe
- Abweichung der Stellung baulicher Anlagen um 90°

Baugestalterische Festsetzungen und Hinweise wurden nicht aufgenommen bzw. waren nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **4.1 Standortbegründung**

Allgemeines Planungsziel der Gemeinde Emlichheim ist es, wie bereits im Kapitel 2 beschrieben, die bauliche Ausnutzbarkeit eines Baugrundstückes innerhalb der Ortslage zu optimieren. Dementsprechend soll unter Berücksichtigung der Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Kapitel 3.5) die Baugrenze maßvoll unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen angepasst und hierdurch der überbaubare Bereich vergrößert werden.

Wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, weist das RROP 2001 der Grafschaft Bentheim die Gemeinde Emlichheim mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums aus. Zudem besteht im Gemeindegebiet Emlichheim aufgrund der aktuell sehr positiven wirtschaftlichen Situation weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Insbesondere die Innenentwicklung soll hier eine besondere Berücksichtigung erfahren, da durch die Sanierung bestehender Bebauung bzw. die Nachverdichtung innerhalb der örtlichen Siedlungsbereiche die Ausweisung neuer Baugebiete verringert werden kann.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Optimierung der vorhandenen Strukturen im Bereich der Ortslage Emlichheim. Über die bereits vorhandenen Straßenachsen (Gemeindestraßen „Volzeler Mühlenweg“ und „Westerhook“) ist zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Ziel der Planung ist neben der Optimierung der Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung sowie die Verhinderung einer weiteren Zersiedelung der Ortslage.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Der beabsichtigte Standort ist daher sinnvoll; alternative Standorte wurden damit hinreichend geprüft.

### **4.2 Aufgaben des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Emlichheim (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städ-

tebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

### **4.3 Planerfordernis/Planinhalt**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Hintergrund der Planung ist die bisherige Einschränkung der Bebaubarkeit aufgrund eines kleinen Baufensters auf dem Grundstück „Westerhook 44“ (Flur 7, Flurstück 238/4 der Gemarkung Emlichheim). Um die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück zu verbessern ist die Erweiterung des Baufensters erforderlich. Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt zudem eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.2: Belange des Naturschutzes). Die planungsrechtliche Änderung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung besitzt eine Größe von ca. 792 m<sup>2</sup> und beinhaltet im Kern die nachfolgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB
- Baugrenze

## **5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE**

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

### **5.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

#### Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan Nr. 18 „Am Bahndamm“). Somit hat die vorgesehene Verdichtung keine Auswirkungen auf tierhaltende Betriebe.

#### Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der westlich der Ortslage liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Im-

missionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

## 5.2 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Durch die nachfolgende Gegenüberstellung der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan mit den Festsetzungen aus dieser 2. Änderung wird trotzdem dokumentiert, dass durch diese Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

### Ist - Bestand Plangebiet (Flächenanteil der 2. Änderung im Ursprungsbebauungsplan)

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (60 % versiegelt inkl. Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	475,2	0	0,0
Allgemeines Wohngebiet (WA) (40 % Grün- und Freifläche / Gartenanlagen))	316,8	1	316,8
<b>Summe</b>	<b>792,0</b>	<b>Summe</b>	<b>316,8</b>

### Soll - Bestand Plangebiet (2. Änderung)

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (60 % versiegelt inkl. Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	475,2	0	0,0
Allgemeines Wohngebiet (WA) (40 % Grün- und Freifläche / Gartenanlagen))	316,8	1	316,8
<b>Summe</b>	<b>792,0</b>	<b>Summe</b>	<b>316,8</b>

<b>Kompensationsdefizit</b> (ein negativer Wert stellt eine „Verbesserung“ dar)	<b>0,0</b>
---	------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes auf der Basis der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan von 316,8 WE und des Planungswertes von 316,8 WE ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Die Baumreihe parallel zur Gemeindestraße „Volzeler Mühlenweg“ liegt bereits nördlich außerhalb des Änderungsbereiches innerhalb der Straßenparzelle. Somit sind auch diesbezüglich keine negativen Auswirkungen in die Planung einzustellen.

### Natura-2000-Gebiete

Im Änderungsbereich gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Änderungsbereich gelegene Gebiet befindet sich über 10,0 km südlich des Änderungsbereiches (FFH-Gebiet Nr. 56 „Itterbecker Heide“ (3406-301)).

### Bodenschutz

Altlasten, Bohrungen und „Suchräume für schutzwürdige Böden“ sind für den Änderungsbe-  
reich derzeit nicht verzeichnet (Datenabfrage März 2024 des NIBIS-Kartenserver  
(<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie  
(LBEG 2024), im Maßstab 1:50.000).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird jedoch auf Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung  
und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen hingewiesen.

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemä-  
ßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden  
(u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731  
Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchfüh-  
rung von Bauvorhaben).
- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende  
Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lage-  
rung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entspre-  
chend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. ge-  
mäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Her-  
kunft vermieden werden.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum  
Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Bö-  
den sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um  
Strukturschäden zu vermeiden.

### **5.3 Belange der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann über die in der Gemeindestraße „Westerhook“ bereits vorhandenen  
Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Telekommunikation etc.)  
angeschlossen werden. Für das geplante Vorhaben ist der Anschluss an vorhandene Er-  
schließungsanlagen somit grundsätzlich möglich bzw. bereits gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der  
entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der  
Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen  
zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Vorsorglich wird darauf  
hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer  
Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr be-  
steht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rück-  
sicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nä-  
he von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zuläs-  
sig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische  
Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungs-  
einrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

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

### **5.3.1 Oberflächenentwässerung**

An dem Konzept zur Oberflächenentwässerung des Ursprungsbebauungsplanes kann weiterhin festgehalten werden. Die Grundflächenzahl wird trotz der Anpassung der Baugrenze / Vergrößerung des überbaubaren Bereiches nicht verändert, so dass sich rechnerisch keine zusätzliche Versiegelung ergibt.

### **5.3.2 Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasser- und Abwasser-Zweckverband Niedergrafschaft (WAZ) angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen (für das betreffende Baugrundstück hier insbesondere in der Gemeindestraße „Westerhook“).

### **5.3.3 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgte bereits durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen (für das betreffende Baugrundstück hier insbesondere in der Gemeindestraße „Westerhook“).

### **5.3.4 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen (für das betreffende Baugrundstück hier insbesondere in der Gemeindestraße „Westerhook“).

### **5.3.5 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Grafschaft Bentheim. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Landkreises Grafschaft Bentheim. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

### **5.3.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorzuhalten. Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits planungsrechtlich gesicherten Bereiches ist die Löschwasserversorgung bereits grundsätzlich gesichert.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasser- und Abwasser-Zweckverbandes Niedergrafenschaft (WAZ) ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den WAZ gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli 2018 verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Nachfolgend werden die relevanten Punkte noch einmal zusammengestellt.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

#### **5.4 Belange der Infrastruktur**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden (Wohn-)Bauflächen hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit optimiert. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Emlichheim gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

#### **5.5 Belange des Verkehrs**

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehenden Gemeindestraßen „Volzeler Mühlenweg“ und „Westerhook“.

## **5.6 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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.

## **5.7 Belange der Bundeswehr**

### Flugplätze/Flugbetrieb (Nordhorn Range)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz / Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

### Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich bisher keine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben sind bisher jedoch keine Kampfmittel zutage getreten. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

## **5.8 Belange des Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleit-

pläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Süd, Ost und West-Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) ist am 1. November außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **6 FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „AM BAHNDAMM“**

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Ursprungsbebauungsplan wird hieran im Rahmen dieser 2. Änderung festgehalten, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen bzw. diese in optimierter Form zu erhalten.

### Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Baufläche gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Entsprechend der Vorgaben aus dem Ursprungsbebauungsplan wird an der

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgehalten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls übernommen.

### Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird an der im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten offenen Bauweise (o) festgehalten.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Der überbaubare Bereich wurde daher großzügiger als im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt durch Baugrenzen eingefasst. Die Ermittlung des Grenzabstandes richtet sich weiterhin nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

## **6.1 Textliche Festsetzung (TF)**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

### § 1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße (Westerhook, Volzeler Mühlenweg) im Endausbauzustand sein, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag im Sinne einer „Warftbildung“ entgegenzuwirken. Zusätzlich soll hierdurch der Abfluss des Oberflächenwassers zwischen benachbarten Baugrundstücken reguliert werden. Die Gemeindestraßen "Westerhook" und "Volzeler Mühlenweg" sind bereits endausgebaut.*

### § 2 Firsthöhe

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese beträgt für den Geltungsbereich 10,0 m.

*Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Bebauung, an der sich die maximal zulässigen Bauhöhen orientieren.*

### § 3 Einstellplätze

Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 1,5 Einstellplätze nachzuweisen und funktionsfähig herzustellen. Dabei dürfen die Stellplätze auch hintereinander angeordnet werden.

*Durch die Verdichtung der Bauweise soll mit der Bereitstellung ausreichender Stellplätze auf dem Baugrundstück der öffentliche Straßenraum von einer zu intensiven Inanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr geschützt werden.*

### § 4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zulässig. Für eventuelle Überschreitungen der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Flächen ist eine Zustimmung der Gemeinde Emlichheim erforderlich.

### § 5 Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Emlichheim das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 1,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche der Gebäude zulassen.

*Von den festgesetzten Baugrenzen darf somit geringfügig abgewichen werden, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen und im Hinblick auf klimaschonende Bauweisen zu gewährleisten.*

## **7 HINWEIS**

- a. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und Vorschriften sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung können in der Bauverwaltung der Samtgemeinde Emlichheim, Hauptstraße 24, 49824 Emlichheim, eingesehen werden.
- b. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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.
- c. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.
- d. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- e. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- f. Die durch den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Bahndamm“ betroffenen Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 18 „Am Bahndamm“ treten mit Inkrafttreten der v.g. Änderung außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen behalten jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.

## **8 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

## **9 REFERENZLISTE DER QUELLEN**

### **Literatur und Quellen**

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM (2001): Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM (2015): Landschaftsrahmenplan (LRP, Teilaktualisierung 2015)

### **Rechtsgrundlagen**

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 24/1998 S. 503)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

### **Hinweise auf Internet-Adressen**

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

[http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale\\_klimapolitik/doc/5698.php](http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php)

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

## **10 VERFAHREN**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Bahndamm –“ wurde ausgearbeitet von der:

**regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH**, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 29.05.2024

i.A. ....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Emlichheim.

Emlichheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Gemeindedirektor

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Emlichheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Gemeindedirektor

---

Der Entwurf dieser Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht und hat parallel hierzu öffentlich ausgelegen.

Emlichheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Gemeindedirektor

---

Der Rat der Gemeinde Emlichheim hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emlichheim, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Gemeindedirektor

---