

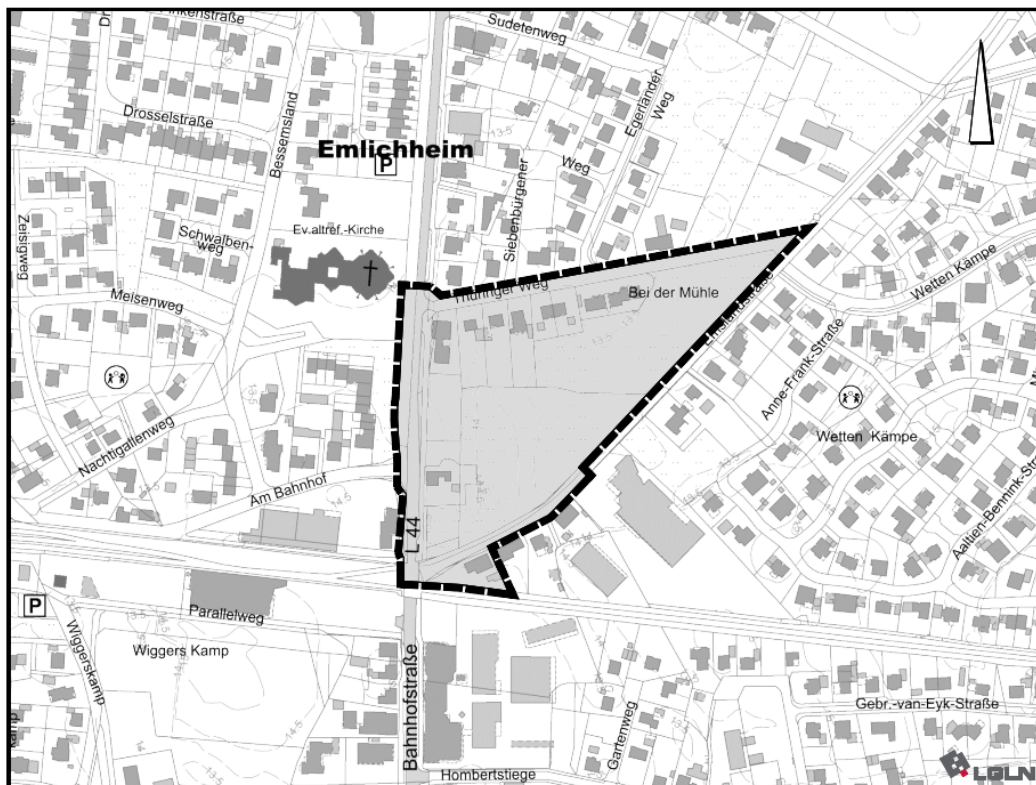
# Gemeinde Emlichheim

## Landkreis Grafschaft Bentheim

### Bebauungsplan Nr. 57

### „Südlich Thüringer Weg“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO



**Begründung**

**Vorentwurf**

**Juli 2024**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
2.1	Planungsanlass .....	1
2.2	Rechtsgrundlagen .....	1
2.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	1
2.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	2
<b>3</b>	<b>Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	2
3.2	Bebauungspläne .....	3
<b>4</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>6</b>
5.1	Belange der Raumordnung .....	8
5.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	10
5.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	11
5.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	12
5.5	Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, Belange von Sport, Freizeit und Erholung.....	13
5.6	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung .....	13
5.7	Belange des Ortsbildes .....	13
5.8	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften.....	13
5.9	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	14
5.10	Belange der Wirtschaft .....	19
5.11	Belange der Landwirtschaft .....	20
5.12	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	20
5.13	Oberflächenentwässerung .....	20
5.14	Belange des Verkehrs.....	21
5.15	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	21
5.16	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden .....	22
5.17	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	22
5.18	Belange des Bodenschutzes .....	22

5.19	Kampfmittel .....	22
5.20	Altlasten .....	22
<b>6</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>23</b>
6.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	23
6.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	23
<b>7</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>23</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	24
7.4	Anzahl der Wohneinheiten .....	25
7.5	Straßenverkehrsfläche .....	25
7.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen .....	25
7.7	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	25
7.8	Grünordnungsmaßnahmen.....	26
7.9	Oberflächenentwässerung .....	26
7.10	Geh- und Fahrrecht.....	26
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>27</b>
9.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	27
9.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	28
<b>10</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>29</b>

### **Anhang**

- NWP (2024): Berichtigung des Flächennutzungsplanes

### **Anlage**

- BMH (2023): Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 57 „Südlich Thüringer Weg“ der Gemeinde Emlichheim.

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



## 1 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Bebauungsplans Nr. 57 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Emlichheim und ist bereits teilweise baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

### Berechnung:

*Allgemeine Wohngebiete (WA1.1 – WA5): 22.587 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 9.034,8 m<sup>2</sup>*

*Urbanes Gebiet (MU): 5.344 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 3.206,54 m<sup>2</sup>*

*Summe = 12.241,2 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup>*

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genann-ten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

## 2 Einleitung

### 2.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Emlichheim möchte auf der Fläche des Plangebietes weiteren Wohnraum schaf-fen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um die städtebauliche Ent-wicklung steuern zu können.

### 2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 57 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunal-verfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### 2.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden durch den Thüringer Weg begrenzt, welcher innerhalb des Plangebietes gelegen ist. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Emslandstraße. Der südliche Bereich der Emslandstraße ist bis auf Höhe des Gebäudes „Emslandstraße 12“ in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung inkludiert. Im südlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Bahngleise begrenzt. Im Westen begrenzt die Mühlenstraße das Plange-biet, welche ebenso innerhalb des Plangebietes gelegen ist.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes können der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung entnommen werden.

## 2.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Emlichheim, nördlich der Bahntrasse und hat eine Größe von ca. 4,1 ha.

Die Bauzeile entlang des Thüringer Weges ist bereits mit eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Auch befindet sich hier ein eingeschossiges Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen. Entlang der Bahnhofstraße sind ebenso zwei Gebäude vorzufinden, wobei das Bestandsgebäude im Süden abgerissen werden soll. Im Bereich südlich der Emslandstraße befindet sich derzeit ebenso ein Gebäude, welches ebenfalls im Zuge der Planungen abgerissen werden soll. Die weitere Plangebietsfläche wird als Grünfläche genutzt. Entlang der nord-östlichen und östlichen Plangebietsgrenze befinden sich mehrere Großbäume.

Die Umgebung des Plangebietes ist insbesondere im Norden und Nordosten durch Wohnbausiedlungen geprägt. Im Südosten und Südwesten befinden sich zudem gewerbliche Nutzungen.



Abbildung 1: Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich, Quelle: umweltkarten-niedersachsen.de

## 3 Kommunale Planungsgrundlagen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim stellt für den Großteil des Plangebietes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die vorhandene Bebauung und der rückwärtig dieser gelegene Bereich an dem Thüringer Weg werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Eckbebauung an dem Thüringer Weg / Mühlenstraße wird als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

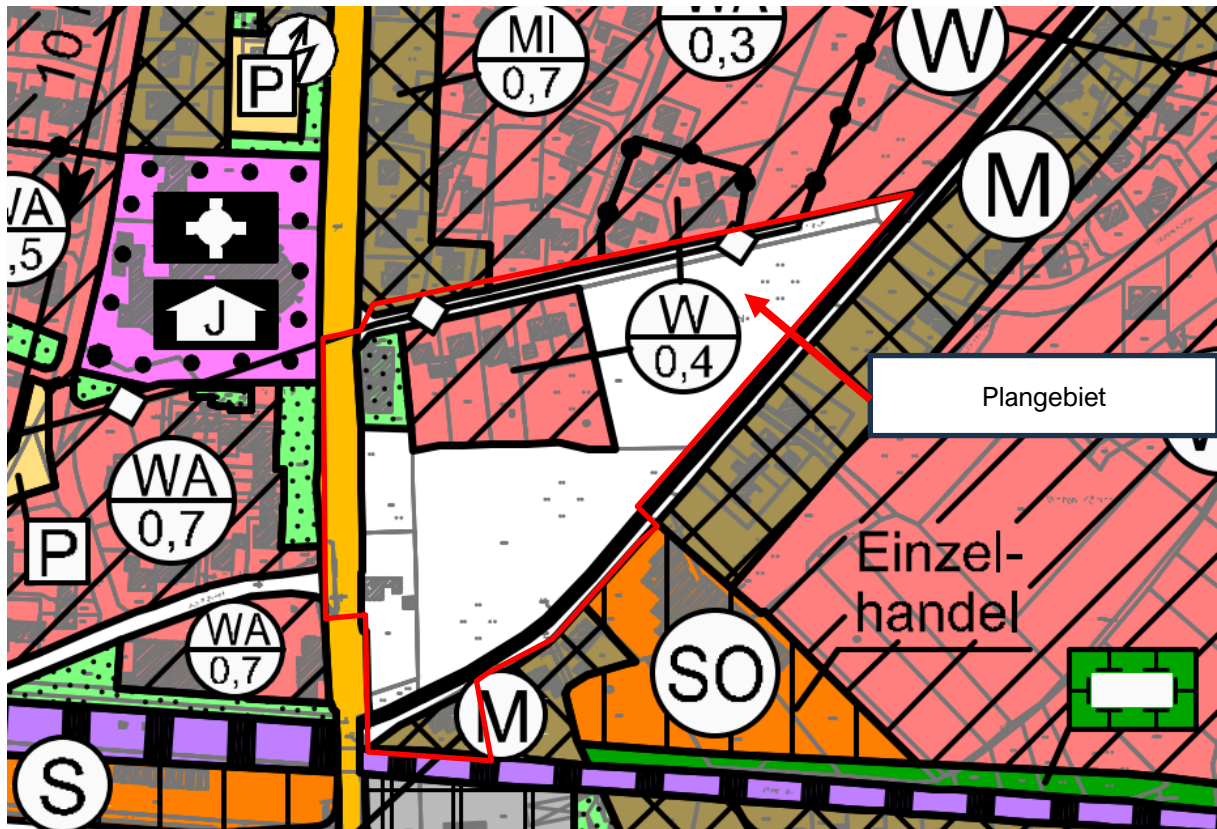


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim

Für die Realisierung der Planungsabsichten wird insofern die Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Berichtigung kann dem Anhang entnommen werden.

### 3.2 Bebauungspläne

Für den Großteil des Plangebietes existiert derzeit kein verbindlicher Bauleitplan. Die vorhandene Bebauung entlang des Thüringer Weges / Ecke Mühlenstraße ist Bestandteil der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Innerhalb dieser Satzung sind in der Planzeichnung Baugrenzen und Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Innenbereichssatzung regelt die zulässige Art von baulichen Nutzungen und lässt nur Vorhaben zu, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, der Anzahl der notwendigen Einstellplätze sowie zum Natur- und Artenschutz getroffen.

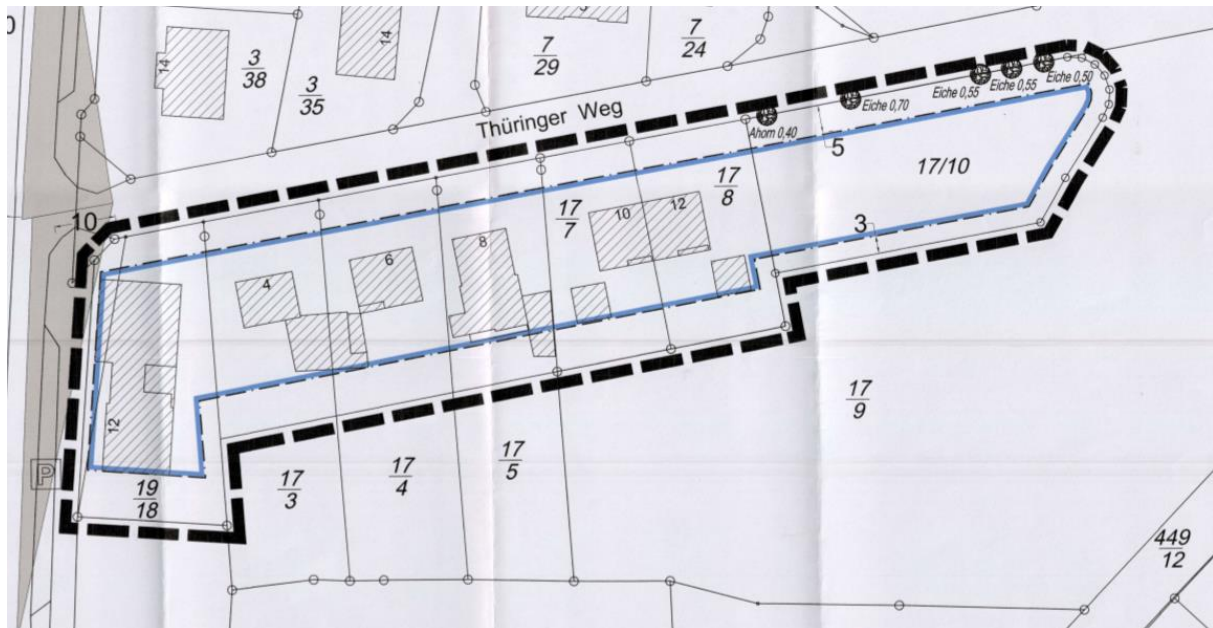


Abbildung 3: Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

#### 4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Emlichheim hatte in den letzten knapp 15 Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Während im Jahr 2009 rund 6.906<sup>1</sup> Einwohner in der Gemeinde gemeldet waren, ist diese Zahl im Jahr 2023 auf 7.630 Einwohner angestiegen. Dies entspricht einem relativen Wachstum von ca. 10,4 %. Auch in den Jahren zuvor ist die Bevölkerungszahl mit Ausnahme weniger Jahre stetig gestiegen. Dabei ist auch in der Gemeinde Emlichheim der Trend zu beobachten, dass insbesondere der Anteil der älteren Bevölkerung zunimmt. Während im Jahr 2011 insgesamt 1.289<sup>2</sup> Einwohner der Altersgruppe der 65-jährigen und älter zugehörten, waren es im Jahr 2022 bereits 1.564 Einwohner. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch in den Altersgruppen der jungen Bevölkerung, wie auch der 60- bis 65-jährigen. Lediglich die Bevölkerungsgruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter hat einen Rückgang zu verzeichnen.

Dieser Trend der Bevölkerungsentwicklung äußert sich ebenso in den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung der Gemeinde Emlichheim. So kann ein allgemeiner Trend in Deutschland festgestellt werden, dass immer mehr ältere Menschen ihr Haus verkaufen und in eine kleinere Wohnung ziehen. Auch die Singularisierung und veränderte Wohnformen, nicht zuletzt die derzeitige finanzielle Entwicklung im Bausektor, sorgen dafür, dass das Einfamilienhaus immer weniger nachgefragt wird und die Nachfrage an kleineren Wohnungen steigt.

Betrachtet man nun das Verhältnis zwischen Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamiliengebäuden in der Gemeinde, so fällt auf, dass bislang das Einfamilienhaus in der Gemeinde dominiert. Mit einem Anteil von 84,5 % (2.140) nahm es im Jahr 2022 eine deutliche Mehrheit im Gebäudebestand ein. Demgegenüber stehen 12 % (305) im Zweifamilienhaus und lediglich 3,5 % (82) im Mehrfamilienhaus. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass ein Defizit an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde Emlichheim besteht.

<sup>1</sup> LSN Online (2024): Bevölkerung nach Geschlecht; Fläche, Bevölkerungsdichte (Gemeinde; Zeitreihe). Tabelle: Z100001G.

<sup>2</sup> LSN Online (2024): Bevölkerung nach Altersgruppen (Gemeinde; Zeitreihe). Tabelle: Z100002G.



Ein privater Investor plant auf der bisherigen Freifläche des Plangebietes ein neues Wohnquartier entstehen zu lassen. Hierfür wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bietet. Das städtebauliche Konzept beabsichtigt insgesamt den Neubau von 17 Gebäuden, davon drei Doppelhäuser im Nordosten des Plangebietes, an dem Thüringer Weg. Erschlossen werden soll das Quartier vorwiegend von der Mühlenstraße, wobei auch eine Anbindung an die Emslandstraße und den Thüringer Weg gegeben ist.

Die weiteren 14 Gebäude sollen als Mehrfamilienhäuser entwickelt werden, wobei im inneren Bereich des Quartieres die Errichtung von reinen Wohngebäuden geplant ist. Hier liegt die Anzahl der Wohnungen zwischen vier und acht pro Gebäude. Für den Bereich an der Mühlenstraße ist die Realisierung von vier Wohn- und Geschäftshäusern geplant.

Mit Ausnahme der Doppelhäuser an dem Thüringer Weg sollen alle Gebäude mit zwei Vollgeschossen ausgebaut werden. Für die Bebauung in direkter Nachbarschaft zu den Grundstücken „Thüringer Weg 10, 12 und 14“ sollen keine Staffelgeschosse zulässig sein. Alle weiteren Gebäude sind zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss geplant.

Ferner ist für einen Bereich an der Emslandstraße ein Spielplatz vorgesehen.

Die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet sollen weitestgehend erhalten bleiben. Das Wohnquartier überplant drei Bestandsbäume, wobei einer davon ohnehin abgängig ist. Die weiteren Großbäume im Plangebiet bleiben bestehen.



Abbildung 4: städtebauliches Konzept, Quelle: Architekt Thorsten Kampmann, Stand 15.03.2024

Für die Realisierung des Plangebietes ist ein Bebauungsplan notwendig, somit ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinde Emlichheim unterstützt die Planungsabsichten des Investors und stellt den Bebauungsplan Nr. 57 „Südlich Thüringer Weg“ auf.

Dabei werden ebenso die Mühlenstraße sowie das Grundstück „Emslandstraße 2“ in den Geltungsbereich aufgenommen, um die verkehrlichen Änderungen direkt mit zu planen. Für wei-

tere Informationen hierzu wird auf Kapitel 5.14 verwiesen. Zudem wird die vorhandene Bebauung im südlichen Bereich des Thüringer Weges in den Bebauungsplan integriert, um das Gebiet im Gesamtkontext zu betrachten und Möglichkeiten für die rückwärtige Bebauung und damit Nachverdichtung der größeren Grundstücke zu schaffen.

## 5 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

### Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung siehe Kapitel 5.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung siehe Kapitel 5.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung siehe Kapitel 5.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 5.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge s5.8siehe Kapitel 5.8	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	

<b>Betroffenheit</b>	<b>Keine Betroffenheit, weil ...</b>
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 5.9	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 5.9	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 5.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 5.9	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 5.4 und 5.12	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 5.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 5.9	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Genannte Gebiete existieren im Plangebiet nicht.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Von vorliegender Planung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
siehe Kapitel 5.10	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
siehe Kapitel 5.11	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel 5.10	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 5.12	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 5.12	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Im Plangebiet befinden sich keine Rohstoffvorkommen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 5.14	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Militärische Liegenschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Für das vorliegende Plangebiet nicht vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 5.15	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
siehe Kapitel 5.16	
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 5.17	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 5.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 5.9	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 5.3	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

## 5.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Grafschaft Bentheim 2001 weist der Gemeinde Emlichheim die Funktion eines Grundzentrums zu. Das RROP legt zudem fest, dass bei der Siedlungsentwicklung dem qualitativen und quantitativem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden soll.

Östlich, südöstlich und westlich des Plangebietes werden der Verlauf eines regional bedeutsamen Wanderweges sowie westlich des Plangebietes der Verlauf einer Hauptverkehrsstraße

von regionaler Bedeutung dargestellt. Zudem wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze im RROP der Verlauf eines Anschlussgleises für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

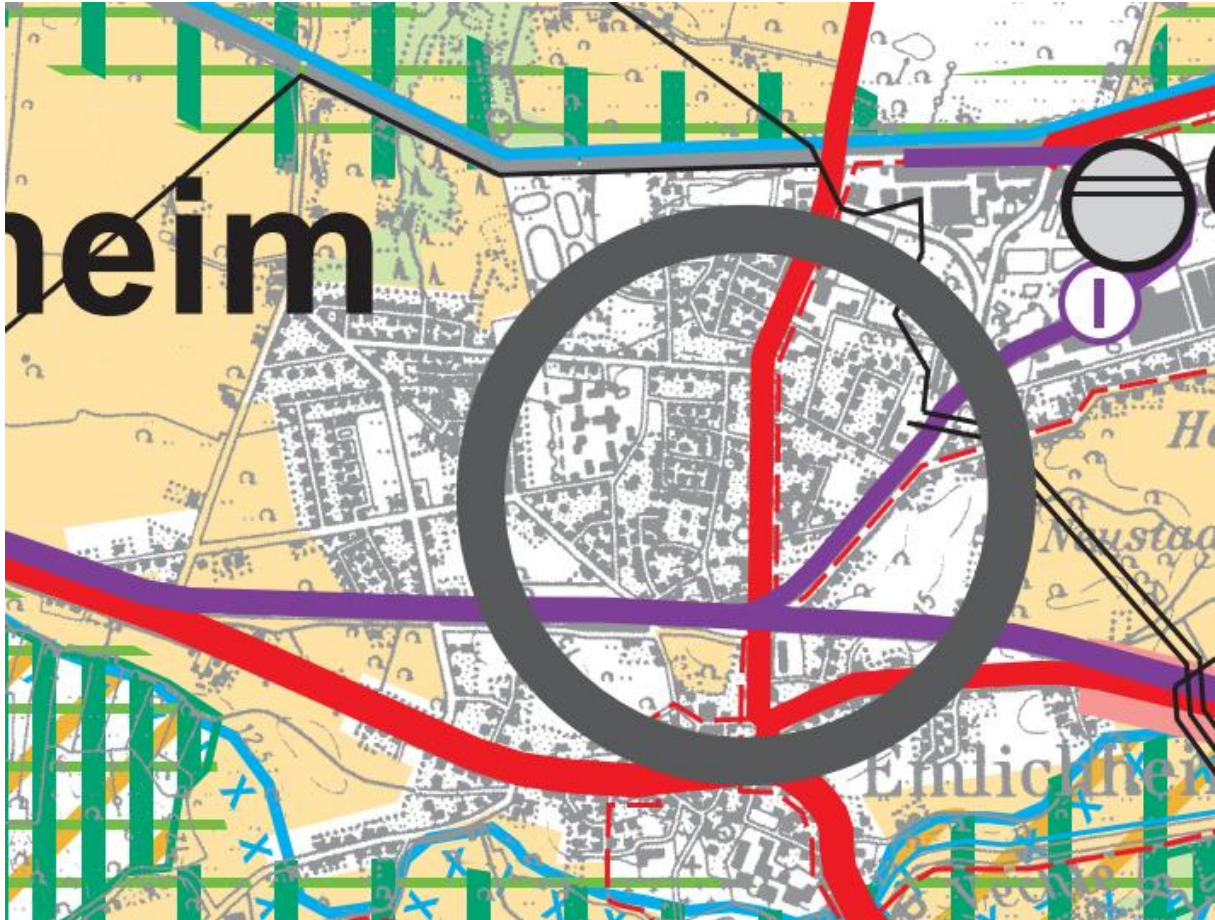


Abbildung 5: Auszug aus dem RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim 2001

Das RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim wird gegenwärtig jedoch neu aufgestellt; ein zweiter Entwurf wurde bereits 2022 veröffentlicht. Dieser zweite Entwurf weist für das Plangebiet selbst keine anderen Flächen oder Funktionen aus.

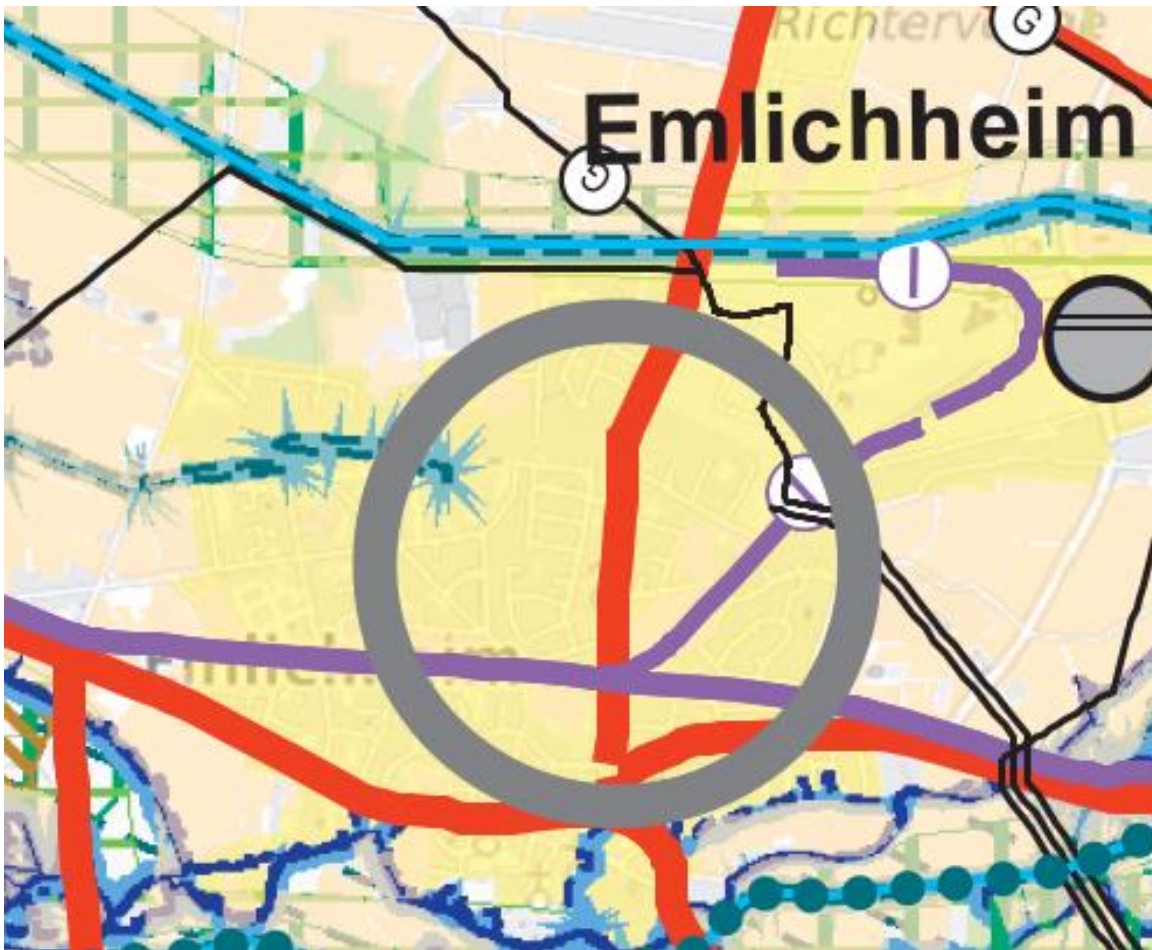


Abbildung 6: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des zweiten Entwurfes des RROP des Landkrieses Grafschaft Bentheim von 2022

## 5.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Gemeinde Emlichheim hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 57 darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den Baugebieten keine Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser mehr vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine Baulücken mehr dem Markt zur Verfügung.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Emlichheim gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken für den Bau von Mehrfamilienhäusern auf landwirtschaftlich genutzten

Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

### **5.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Den Belangen des Klimaschutzes wird insbesondere durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen.

*Anmerkung: Im Zuge des Verfahrens stellt sich heraus, ob ggfs. örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung vorgeschrieben werden sollen oder ob ebenso Flachdächer zulässig sind. Sofern Flachdächer zugelassen werden sollen, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, welche die Ausstattung der gesamten Dachfläche bei Flachdächern mit Photovoltaikmodulen vorschreibt.*

Um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sollen im Geltungsbereich möglichst kompakte Baukörper errichtet werden. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes und damit die Einsparung von Treibhausgasen. Der Bebauungsplan setzt daher im überwiegenden Bereich zwei Vollgeschosse als Höchstzahl fest. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential für den Energieverbrauch. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Bauherren bzw. künftigen Bewohner der Gebäude allerdings nicht zu stark einzuschränken, werden diese bewusst nicht durch örtliche Bauvorschriften ausgeschlossen. Auf Ebene der Objektplanung ist zudem auf einen effektiven Sonnenschutz zu achten, um den Kältebedarf nicht zu erhöhen.

## 5.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Hierfür werden insbesondere Immissionen in die Abwägung eingestellt.

### Immissionen

#### Gewerbelärm

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungen, von denen insbesondere durch die Zulieferung und die Parkplatznutzung Geräuschemissionen ausgehen können und auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet und der an die gewerbliche Nutzung angrenzende Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass hier keine Geräuschemissionen entstehen, die das Wohnen wesentlich stören.

#### Straßen- und Schienenlärm

Zur Beurteilung der auftretenden Lärmimmissionen durch den angrenzenden Schienenverkehr entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird derzeit ein Schallgutachten aufgestellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden zum Entwurfsstand in die Unterlagen eingearbeitet.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes kann jedoch schon eine schalltechnische Stellungnahme mit ersten Ergebnissen vorgelegt werden. Diese sind jedoch noch nicht in die Unterlagen der Planzeichnung des Vorentwurfes eingearbeitet. Im Rahmen einer Ersteinschätzung wurden die auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ermittelt und beurteilt. Als Lärmquellen sind dabei die Straßenverkehrsgeräusche der Mühlenstraße, der Emslandstraße, des Thüringer Weges und der Straße „Am Bahnhof“ sowie die Schienenverkehrsgeräusche der Bahnstrecke 9203 und des unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufenden Industriegleises zu beachten. Weiterhin wird die geplante Änderung der verkehrlichen Anbindung der Emslandstraße an die Mühlestraße sowie das städtebauliche Konzept mit durchgehender Verbindung zum Thüringer Weg in die Berechnung eingepflegt.

Die ersten Ergebnisse haben gezeigt, dass die Straßenlärmbelastung im Untersuchungsgebiet tags bei 56 – 69 dB(A) und nachts bei 44 – 57 dB(A) liegt. Somit ergeben sich innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) östlich der Mühlenstraße die größten Beurteilungspegel, hier werden die Orientierungswerte tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden die Orientierungswerte tags um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten. Aufgrund der Eigenabschirmung der künftigen Wohngebäude kann an den straßenabgewandten Gebäudeseiten größtenteils von einer Einhaltung der Orientierungswerte ausgegangen werden.

Im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke 9203 und des Industriebringers haben sich im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts errechnen lassen. Im südwestlichen Teil des Urbanen Gebietes (MU) wird der Orientierungswert tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird der Orientierungswert tags um 3-7 dB(A) überschritten, während er nachts eingehalten wird. In den weiteren Baugebieten wird der Orientierungswert tags und nachts eingehalten.

In der schalltechnischen Stellungnahme wird bereits die Errichtung einer Lärmschutzwand nordwestlich des Industriebringers empfohlen, um die Verkehrslärmbelastung im südöstlichen Teil des Plangebietes zu senken.



Bereits jetzt stellt sich heraus, dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen. Diese werden bis zum Entwurfsstand konkretisiert und in die Unterlagen eingearbeitet.

### **5.5 Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, Belange von Sport, Freizeit und Erholung**

Den oben genannten Belangen wird unter anderem durch die Festsetzung und Realisierung eines Spielplatzes im Quartier Rechnung getragen. Auch die zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke in den Baugebietstypen (WA und MU) tragen diesen Belangen Rechnung. An dieser Stelle sei erwähnt, dass für besagte Nutzungen jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreten Ansiedlungswünsche bekannt sind.

### **5.6 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung**

Die vorliegende Planung trägt zu den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung bei. In Kapitel 4 wurde bereits der Bedarf an kleinen Wohnungen in der Gemeinde Emlichheim ermittelt. Mit vorliegender Planung sollen ebendiese realisiert werden können. Dabei nimmt die vorliegende Planung ebenso einen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung, indem bei einem entsprechenden Wohnungsangebot Menschen in die Gemeinde ziehen können. Durch die Durchmischung des Plangebietes hinsichtlich der Haus- und Wohnungstypen (Einfamilien- und Doppelhaus sowie Mehrfamilienhaus) wird neuer Wohnraum für alle Altersgruppen geschaffen. Ein Einfluss auf kostensparendes Bauen kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht genommen werden.

### **5.7 Belange des Ortsbildes**

Das Ortsbild der Umgebung sowie ein Teil des Plangebietes sind bereits durch Wohnbausiedlungen und gewerbliche Einheiten städtebaulich vorgeprägt. Durch die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Entwicklung des neuen Quartiers so gesteuert, dass es sich in das Ortsbild einfügt.

### **5.8 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften**

Sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA5), als auch im Urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig. Diese werden in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes auch nicht ausgeschlossen. Insofern wird den Belangen von Kirchen und Religionsgemeinschaften Rechnung getragen. Es wird aber an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Planungsabsichten und Ansiedlungswünsche dahingehend bestehen.

## 5.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

### ***Aktueller Zustand von Natur und Landschaft***

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Bestandsaufnahme des Plangebiets und der näheren Umgebung wurde am 19.04.24 vorgenommen. Die Benennung und Zuordnung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>3</sup>.



Abbildung 7: Luftbild des Plangebiets

Wie im Luftbild zu erkennen, befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereichs bereits Wohnbebauung (Locker bebautes Einzelhausgebiet OEL), auch ganz im Süden und zentral im Westen befinden sich Wohngrundstücke, deren Gebäude jedoch leer stehen.

Die Bebauung im Norden befindet sich innerhalb eines bestehenden Satzungsbereichs. Die Gärten (Neuzeitliche Ziergärten PHZ) gehen teilweise über den Satzungsbereich hinaus.

Im Norden ist der Thüringer Weg in das Plangebiet einbezogen, im Westen ein Abschnitt der Mühlenstraße und im Süden ein Teil der Emslandstraße (Straße OVS). Nördlich an die Emslandstraße angrenzend befindet sich zudem ein Abschnitt einer Bahnstrecke (Gleisanlage OVE) innerhalb des Geltungsbereichs.

<sup>3</sup> Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen im Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang 1 der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von Grünfläche eingenommen. Diese stellt sich im nordöstlichen Bereich als intensiv beweidete Pferdeweide dar (Artenarmes Intensivgrünland GI). Dominierende Art ist hier das Weidelgras (*Lolium perenne*). Daneben treten Störzeiger wie Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*) und Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) sowie Extensivierungszeiger wie zum Beispiel Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) auf.

Der südliche Bereich der Grünfläche stellt sich als Artenarmes Extensivgrünland (GE) dar. Hier dominiert das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*). Ruderalisierungstendenzen werden durch Brennnessel (*Urtica dioica*) und Disteln (*Cirsium spec.*) angezeigt.

Bezüglich Gehölzen sind die Straßengehölze hervorzuheben. Der östliche Abschnitt der Emslandstraße bzw. die Bahnstrecke weist eine Reihe älterer Eichen auf. Im östlichen Abschnitt des Thüringer Wegs ist ebenfalls Eichen-Altbaumbestand vorhanden.

Im nördlichen Bereich der Mühlenstraße sind ebenfalls Straßenbäume vorhanden, u.a. Eichen, Linden, Hainbuchen. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich innerhalb der Grünfläche eine Baumgruppe u.a. aus Rotbuche.

#### Weitere Schutzgüter

Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK 50) steht als Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol an. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Altlasten sind nicht bekannt.<sup>4</sup>

Das Gebiet ist dem Grundwasserkörper „Niederung der Vechte rechts“ zugeordnet. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird gemäß WRRL als „gut“ eingestuft. Der chemische Zustand wird aufgrund einer Nitrat- und Pestizidbelastung als „schlecht“ eingestuft<sup>5</sup>. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 7 dm und 17 dm unter der Geländeroberfläche. Die Geländehöhe liegt bei rund 13 - 14 m (NHN). Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991-2020) im Plangebiet ist eher hoch und liegt vorwiegend im Bereich zwischen >250-300 mm/a<sup>6</sup>.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Bezüglich Oberflächengewässern befindet sich ein Graben am östlichen Abschnitt des Thüringer Wegs.

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ mit höheren Windgeschwindigkeiten, gedämpftem Temperaturgang und erhöhten Niederschlägen.<sup>7</sup>

Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei etwa 800 mm und die Jahresdurchschnittstemperatur bei 10,3 °C.<sup>8</sup> Das Lokalklima wird durch die bestehende umliegende Bebauung sowie den aktuellen Zustand als Grünfläche beeinflusst.

Im Geltungsbereich sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen der abiotischen Schutzgüter (Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft) ersichtlich.

<sup>4</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver Bodenkunde. Zugriff: 17.08.2023.

<sup>5</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Zugriff: 17.08.2023.

<sup>6</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver Bodenkunde. Zugriff: 17.08.2023.

<sup>7</sup> Mosimann, T.; Frey, T.; Trute, P. (1999): Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanungen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 19 Jg. Nr. 4, S. 219f.

<sup>8</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver, Zugriff: 17.08.2023.

Das Landschaftsbild ist durch die innerörtliche Lage und die Grünlandflächen geprägt. Die östlichen Abschnitte der Emslandstraße und des Thüringer Weges weisen einen randlichen Bestand an Altbäumen auf, welche bedeutsam für das Ortsbild sind. Auch an der Mühlenstraße stehen größere Bäume.

### **Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung**

Für den Großteil des Plangebietes existiert derzeit kein verbindlicher Bauleitplan. Die vorhandene Bebauung entlang des Thüringer Weges / Ecke Mühlenstraße ist Bestandteil der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Die Grundflächenzahl wurde hier mit 0,4 festgesetzt.

Es bestehen Vermeidungsmaßnahmen wie die Festsetzung von Grundflächenzahlen zur Beschränkung der Versiegelung und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, was u. a. die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Zudem wird der überwiegende Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt, darunter zahlreiche Alt-Eichen.

Zur rechnerischen Bewertung des Eingriffs werden die alte Planung und die vorliegende neue Planung gemäß dem Osnabrücker Modell gegenübergestellt, wobei die Flächengrößen im Bestand als überschlägig zu sehen sind.

Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich das Wertdefizit, dass sich aus der Planung ergibt.

### **Bestand bzw. Satzungsbereich**

<b>Biotoptyp</b>		<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
Satzungsbereich GRZ 0,4		5.950		
versiegelbar	60%	3.750	0	-
unversiegelt	40%	2.380	1,0	2.380
Straßenverkehrsfläche / Gleisanlage		8.575		
versiegelt	90%	7.718	0	-
unversiegelt	10%	858	1,0	858
Intensivgrünland GI		9.410	1,3	12.233
Extensivgrünland GE		13.000	2,0	26.000
Neuzeitlicher Ziergarten PHZ		1.823	1,0	1.823
Locker bebautes Einzelhausgebiet?		2.200		
versiegelt		820	0	-
Unversiegelt (PHZ)		1.380	1	1.380
<b>Summe Geltungsbereich B-Plan</b>		<b>40.958</b>		<b>44.674</b>

## Planung

		Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4		22.587		
versiegelbar	60%	13.551	0	-
unversiegelt	40%	9.035	1,0	9.035
Urbane Gebiete GRZ 0,6		5.344		
versiegelbar	80%	4.275	0	-
unversiegelt	20%	1.069	1,0	1.069
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		12.540		
versiegelbar	90%	11.286	0	-
unversiegelt	10%	1.254	1,0	1.254
Öffentliche Grünfläche		485	1,0	485
<b>Summe Geltungsbereich B-Plan</b>		<b>40.958</b>		<b>11.843</b>

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein **Defizit von 32.831 Werteinheiten**.

Bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, gelten die Regelungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

### Artenschutzverträglichkeit

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

#### Relevante Arten/Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist vollständig durch Wohnbebauung bzw. Straßen mit jenseitiger Siedlungsbebauung (Wohnen und Gewerbe) umgeben. Nur im Nordwesten befindet sich jenseits des Thüringer Wegs eine Grünfläche, hinter der jedoch wieder Siedlungsbebauung anschließt. Somit kommen im Plangebiet wahrscheinlich vorrangig Arten vor, die als störungsunempfindlich und als siedlungstolerant einzustufen sind.

Brutvögel: Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten geeignete Qualitäten für gehölzbrütende Vogelarten. Insbesondere bezüglich der Altbäume im Osten des Plangebiets kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten vorhanden sind. Auch der Gebäudebestand kann Niststätten aufweisen, wobei ebenfalls auch dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sein können. Wiesen- bzw. Offenlandbrüter sind aufgrund der innerörtlichen Lage im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Grünlandbereiche mit randlichen Gehölzen und Gärten stellen einen Nahrungsraum dar.

Fledermäuse: In den älteren Gehölzen im Plangebiet sowie im Gebäudebestand können Quartiere von gehölbewohnenden Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Die Grünlandbereiche mit randlichen Gehölzen und Gärten stellen einen Nahrungsraum dar.

Anderer Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Libellen, Amphibien oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der speziellen Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

❑ *Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Eine Tötung oder Schädigung von Vögeln insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern ist möglich, wenn im Zuge von Baufeldfreimachungen besetzte Niststätten z. B. durch Gehölbeseitigungen oder Abriss/Umbau von Gebäuden betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (z.B. Durchführung von Gehölzfällungen / Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit), lassen sich Schädigungen von Vögeln vermeiden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brutgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Vermeidungsmaßnahmen bestehen durch die Festsetzung von Altbäumen. Bei der Fällung von älteren Bäumen und Abriss/Umbau von Gebäuden können auch Fledermäuse geschädigt werden. Durch die Durchführung der Arbeiten außerhalb der Quartierszeit oder eine Überprüfung betroffener Bereiche, kann die Schädigung von Individuen ebenfalls vermieden werden. Sollten Quartiersnutzungen gegeben sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet ist.

❑ *Verbot der erheblichen Störung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Im Allgemeinen ist während Bauarbeiten von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate möglich.

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung auch nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die siedlungstoleranten Vogel- und Fledermausarten, deren Vorkommen im Plangebiet wahrscheinlich ist, sind nicht störungsempfindlich. Demnach ist nach Beendigung der Bauphase nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der geplanten Nutzung auszugehen, was zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

❑ *Verbot des Verlustes der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)*

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Schwalbennester, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Der Altbaumbestand im Osten des Plangebiets wird zum Erhalt festgesetzt.

Mögliche dennoch entstehende Betroffenheiten von dauerhaft genutzten Lebensstätten lassen sich vermeiden, indem ggf. vor einer Fällung von Gehölzen oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden durch eine fachkundige Person geprüft wird, ob eine Nutzung durch Vögel/Fledermäuse gegeben ist. Werden bei einer Begehung dauerhaft genutzte Lebensstätten (insb. Höhlen) an den Bäumen festgestellt, sind entsprechend vor einer Fällung bzw. dem Abriss die Anbringung von Ersatz-Niststätten bzw. Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang vorzunehmen.

Aufgrund der Siedlungslage des Plangebietes wird angenommen, dass es sich bei den zu erwartenden Brutvögeln um siedlungstolerante Arten handelt, die in den Randstrukturen verbleiben und in die angrenzenden Gärten ausweichen, bzw. anschließend auch im geplanten Wohngebiet passende Habitate finden. Gemäß Runge et al. (2010)<sup>9</sup> basiert diese Aussagen darauf, dass bei ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

#### □ *Fazit*

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Fällzeiten, ggf. Baumkontrollen) zu berücksichtigen.

#### ***Natura 2000-Verträglichkeit***

Das nächste FFH-Gebiet liegt mehr als 9 km, das nächste EU-Vogelschutzgebiet über 10 km entfernt. Aufgrund der Entfernung zu diesen Schutzgebieten und dem geringen Wirkradius der Planung ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

#### ***Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte***

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Lamberg* liegt etwa 1,5 km östlich des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb der Ortschaft Emlichheim liegt und keine Nutzungen mit Fernwirkungen ermöglicht werden, wird das Schutzgebiet nicht beeinträchtigt.

Auch für das südöstlich in ca. 4,5 km Entfernung gelegene Naturschutzgebiet *Vechte-Altarm Kalle* kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

#### ***Darstellungen der Landschaftsplanung***

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Grafschaft Bentheim (1998 / Teilfortschreibung 2015) liegen für das Plangebiet keine flächenspezifischen Aussagen vor.

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Emlichheim liegt nicht vor.

### **5.10 Belange der Wirtschaft**

Mit vorliegender Planung wird den Belangen der Wirtschaft dahingehend entsprochen, dass sowohl in dem Urbanen Gebiet (MU), als auch in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA5)

---

<sup>9</sup> Runge, H.; Simon, M.; Widdig, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz.

gewerbliche Betriebe zugelassen sind. Das Urbane Gebiet (MU) dient unter anderem der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-WA5) können sich ebenso Gewerbebetriebe ansiedeln, die dem Nutzungskatalog in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechen. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen hat einen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung in Emlichheim und ermöglicht die Schaffung weiterer Arbeitsplätze.

### **5.11 Belange der Landwirtschaft**

Der Landwirtschaft wird mit vorliegender Planung eine geringe Fläche entzogen. Die Gemeinde Emlichheim gewichtet die Schaffung neuen Wohnraumes höher als die Belange der Landwirtschaft, nicht zuletzt aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es sich teilweise um Flächen im Eigentum der Gemeinde und bei den sich bislang im Privateigentum befindlichen Flächen um einen freiwillige Flächenverkauf handelt. Zudem stehen im Gemeindegebiet weiterhin ausreichend große zusammenhängende Flächen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung.

### **5.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasser- und Abwasser-Zweckverbandes Niedergrafschaft gesichert.

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Grafschaft Bentheim. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Soweit Abfälle im Sinne des Abfallrechts nicht über die regelmäßige Müllabfuhr entsorgt werden können, sind sie auf einer hierfür zugelassenen Anlage zu beseitigen.

#### **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an das vorhandene Netz der entsprechenden Versorgungsträger erfolgen. Es wird ein Anschluss an das Nahwärmenetz angestrebt. Der Anschluss wird im weiteren Verfahren geklärt.

#### **Post- und Telekommunikationswesen**

An das Post- und Telekommunikationsnetz der bestehenden Versorgungsträger kann angeschlossen werden.

#### **Löschwasserversorgung**

Wird im weiteren Verfahren geklärt.

### **5.13 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Die Versickerung wird aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nur teilweise (in flachen Mulden) möglich sein. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen von Bodenuntersuchungen geprüft und ist gegeben, allerdings steht nicht ausreichend Sickerraum zur Verfügung. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird aufgestellt. Die Ergebnisse werden nach Vorlage ergänzt.



## 5.14 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage bereits an die Mühlenstraße, die Emslandstraße und den Thüringer Weg angeschlossen. Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über zwei Planstraßen. Die eine Planstraße verbindet dabei die Mühlenstraße mit der Emslandstraße. Mit dem Bau dieser Planstraße soll zeitgleich der bisherige Anschluss der Emslandstraße an die Mühlenstraße für den Autoverkehr entfallen. Die Breite dieser Planstraße ist mit 11,00 m vorgesehen, sodass ausreichend Platz für einen Fuß- und Radweg sowie Versickerungsmulden gegeben ist. Von dieser Planstraße geht eine weitere Planstraße mit nördlichem Verlauf als Verbindung zum Thüringer Weg ab. Diese Planstraße soll in einer Breite von 8,00 m als Erschließungsstraße für die zukünftigen Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 – WA5 dienen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die hinteren Grundstücksbereiche der Flurstücke 17/5, 17/4 und 17/3 Bestandteil der überbaubaren Fläche. Die Erschließung der Flurstücke 17/3 und 17/4 soll über den Thüringer Weg erfolgen und ist auf Umsetzungsebene privatrechtlich zu regeln. Der hintere Bereich des Flurstückes 17/5 soll zukünftig über das WA 5 erschlossen werden. Dazu wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt, welches die Erschließung von der Planstraße bis zum Flurstück 17/5 sichert.

Aufgrund der geplanten Änderung der verkehrlichen Anbindung der Emslandstraße an die Mühlestraße sowie der neu geplanten Linksabbiegerspur an der Mühlenstraße werden diese Straßen in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

In einer fußläufigen Entfernung von ca. 170 m zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof in Emlichheim. Für Hinweise zu den nächstgelegenen öffentlichen Ladesäulen für die Elektromobilität wird auf das Ladesäulenregister<sup>10</sup> der Bundesnetzagentur verwiesen.

## 5.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ<sub>extrem</sub>

<sup>10</sup> Bundesnetzagentur (2024): Ladesäulenregister. Abzurufen unter: <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/E-Mobilitaet/Ladesaeulenkarte/start.html>. Stand: 25.04.2024.

- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>100</sub>)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>häufig</sub>)

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

### **5.16 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden**

Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet sowohl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA5), wie auch im Urbanen Gebiet (MU) zulässig. Insofern berücksichtigt die vorliegende Planung die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden hinreichend. An dieser Stelle sei jedoch erwähnt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Projekte zu diesen Nutzungen vorgesehen sind.

### **5.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

In vorliegender Planung wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz den Belangen der Versorgung mit Grün- und Freiflächen Rechnung getragen.

### **5.18 Belange des Bodenschutzes**

Gemäß dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bewilligungsfeldes Emlichheim-Süd der Wintershall Dea Deutschland GmbH, in welchem Kohlenwasserstoff als Bodenschatz gilt. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bewilligungsfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass weite Teile des Gemeindegebietes innerhalb des Bewilligungsfeldes liegen.

### **5.19 Kampfmittel**

Der Gemeinde Emlichheim sind im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbaren Umgebung keine Kampfmittelfunde bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

### **5.20 Altlasten**

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfallbehörde unverzüglich zu melden.

## **6 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Emlichheim führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### **6.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

*Werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **6.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

*Werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7 Inhalte der Planung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird in dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB neben Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO ebenso ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in insgesamt sechs verschiedene Allgemeine Wohngebiete (WA1.1 – WA5) aufgeteilt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) mit Ausnahme von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil der Allgemeinen Wohngebiete (WA1.1 – WA5) sind.

Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen, mit Ausnahme von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Genannte Nutzungen entsprechen nicht der geplanten städtebaulichen Entwicklung und stehen an anderer Stelle des Gemeindegebietes zur Verfügung. Weiterhin wären die vorgenannten Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und des möglichen Betriebes auch in den Abend- und Nachtstunden nicht mit der geplanten Wohnnutzung verträglich.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird für alle Baugebietstypen die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO beschränkt. Dabei wird in Anlehnung an den baulichen Bestand entlang des Thüringer Weges im Allgemeinen Wohngebiet WA1.1 und WA1.2 die Anzahl auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt. In den weiteren Baugebieten (Allgemeine Wohngebiete WA2 – WA5 und Urbanes Gebiet MU) wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Baugebieten entsprechend des in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswertes festgesetzt, sodass in dem Urbanen Gebiet (MU) eine GRZ von 0,6 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 – WA5 jeweils eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Somit wird den Bauherren eine bestmögliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.

Um überdimensionierte Baukörper zu verhindern und um sicherzustellen, dass sich Neubauten in die städtebauliche Umgebung einfügen und das Straßen- und Siedlungsbild beibehalten wird, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Hierzu werden in den Allgemeinen Wohngebieten Firsthöhen und teilweise auch Traufhöhen entsprechend der nachfolgenden Tabelle festgesetzt. Die Festsetzungen gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden.

Gebiet	Höhe über NHN	Tatsächliche Höhe
Allgemeines Wohngebiet (WA1.1)	FH = 22,50 m ü. NHN	FH = 9,00 m
Allgemeines Wohngebiet (WA1.2)	FH = 22,50 m ü. NHN	FH = 9,00 m
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	FH = 25,00 m ü. NHN	FH = 11,50 m
Allgemeines Wohngebiet (WA3)	FH = 25,00 m ü. NHN	FH = 11,50 m
Allgemeines Wohngebiet (WA4)	TH = 20,00 m ü. NHN	TH = 6,50 m
	FH = 24,00 m ü. NHN	FH = 10,50 m
Allgemeines Wohngebiet (WA5)	FH = 25,00 m ü. NHN	FH = 11,50 m

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen vorgegeben. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zum Geltungsbereich des Plangebietes festgesetzt, sodass große überbaubare Grundstücksflächen existieren. Der Grenzabstand zwischen den einzelnen Grundstücken nach § 5 NBauO ist auf Umsetzungsebene einzuhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1.1 – WA5) gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Abweichung bezieht sich dabei sowohl auf die Gebäudetypen, als auch auf die zulässige maximale Gebäudelänge.

In Anlehnung an den Gebäudebestand an dem Thüringer Weg sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1.1 und WA1.2 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit dem Ausschluss von Reihenhäusern wird sichergestellt, dass sich die Gebäudetypen in die vorhandene städtebauliche Struktur an dem Thüringer Weg einfügen. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser in dem WA1.1 und WA1.2 wird auf maximal 20 m begrenzt, die Doppelhäuser dürfen eine Gebäudelänge von 12,50 m je Doppelhaushälfte nicht überschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4 und WA5 sind in Anlehnung an das städtebauliche Konzept und die städtebauliche Zielsetzung der Realisierung von Mehrfamilienhäusern ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Dabei darf die Gebäudelänge der Einzelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA5 eine maximale Länge von 25,00 m nicht überschreiten. Die maximale Gebäudelänge wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA4 auf

30 m begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurf. Mit den vorgegebenen maximalen Gebäudelängen wird ebenso ein Einfügen in die städtebauliche Umgebung gesteuert.

In dem Urbanen Gebiet MU sind Gebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern, wie auch Hausgruppen zulässig. Die Gebäudelänge wird auf maximal 35 m beschränkt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung an der Mühlenstraße wird hier eine höhere Gebäudelänge zugelassen.

#### **7.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den Nutzungsstrukturen und städtebaulichen Strukturen der Umgebung eignet sich das vorliegende Plangebiet für eine städtebauliche Nachverdichtung besonders gut. Um diese nachbarschaftsverträglich steuern zu können, werden neben dem Gebäudekörper durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ebenso die Anzahl der Wohneinheit beschränkt.

In Anlehnung an den Bestand und die städtebauliche Zielsetzung entlang des Thüringer Weges weiterhin eine kleinteilige Siedlungsstruktur aufrecht zu erhalten, werden im WA1.1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zugelassen. So können bei der Errichtung von Doppelhäusern maximal vier Wohnungen (zwei pro Doppelhaushälfte) entstehen. Diese Wohnungsdichte erachtet die Gemeinde Emlichheim an dieser Stelle für vertretbar. Bestandsorientiert wird die Anzahl der Wohnungen im WA1.2 auf maximal acht Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Für die Allgemeine Wohngebiete WA2 und WA3 wird die Anzahl der Wohnungen in Anlehnung an das städtebauliche Konzept auf maximal sechs Wohnungen je Gebäude begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 auf maximal acht Wohnungen je Gebäude begrenzt. Somit ergibt sich eine hohe Wohnungsdichte im zentralen Bereich des Quartiers und eine Abstufung zu dem Thüringer Weg und der Emslandstraße.

#### **7.5 Straßenverkehrsfläche**

Bestehende und geplante Straßen werden entsprechend gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der Änderung der verkehrlichen Anbindung der Emslandstraße an die Mühlestraße wird im Süden (Emslandstraße 2) ebenso eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Änderungen der verkehrlichen Anbindung umfassen die Sperrung der Einmündung der Emslandstraße in die Mühlenstraße für PKW und LKW. Daher wird hier ein Wendehammer eingerichtet.

#### **7.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Um Sichtbeziehungen beizubehalten und ein geordnetes städtebauliches Straßen- und Siedlungsbild sicherzustellen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, dass Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Erschließungsstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) nicht zulässig sind. Einfriedungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### **7.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Werden bis zum Entwurf ergänzt.

## 7.8 Grünordnungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Großbäume. Diese sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltender Baum festgesetzt. Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, der Schutz der Bäume ist sicherzustellen. Bei Abgang sind diese am selben Standort artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer nach zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Errichtung der innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen baulichen Anlagen und Versiegelungen ist in den festgesetzten Kronentraufbereichen der Bäume im Plangebiet und der Straßenbäume außerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Handlungen, die den Bäumen innerhalb der Kronentrauf- und Wurzelbereiche schaden können, sind zulässig. Einfriedungen innerhalb des Kronentraufbereiches sind zulässig.

## 7.9 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende unbeschadete Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken vollständig zu versickern ist.

*Anmerkung: Wird nach Vorlage des Oberflächenentwässerungskonzeptes konkretisiert.*

## 7.10 Geh- und Fahrrecht

Der rückwärtige Bereich des Flurstückes 17/5 kann zukünftig über die Planstraße von Süden aus erschlossen werden, weshalb im Bereich des WA5 hierfür ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt wird. Die Geh- und Fahrrechte sind zugunsten der Anlieger.

## 8 Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung sowie aus Gründen der Verbesserung des Kleinklimas werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften zu der Dach- und Gartengestaltung vorgeschrieben. Dabei ist der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich Thüringer Weg“ der Gemeinde Emlichheim.

### Dachgestaltung

Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob die Errichtung von Flachdächern zulässig ist oder ggf. örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung vorgeschrieben werden.

### Gartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA5) und dem Urbanen Gebiet (MU) sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z.B. Rasenfläche, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z.B. Schotter, Kies o.ä.).

## Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## 9 Ergänzende Angaben

### 9.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 40.958 m<sup>2</sup> auf.

Allgemeines Wohngebiet	22.587 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet WA1.1	8.159 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet WA1.2	1.577 m <sup>2</sup>
davon Flächen mit Geh- und Fahrrechten	110 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet WA2	5.001 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet WA3	2.272 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet WA4	2.564 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet WA5	3.015 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet (MU)	5.344 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	485 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung	485 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	12.541 m <sup>2</sup>

## 9.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim 12.10.2021

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 57 „Südlich Thüringer Weg“ beigelegt.

Emlichheim, den

---

Der Gemeindedirektor

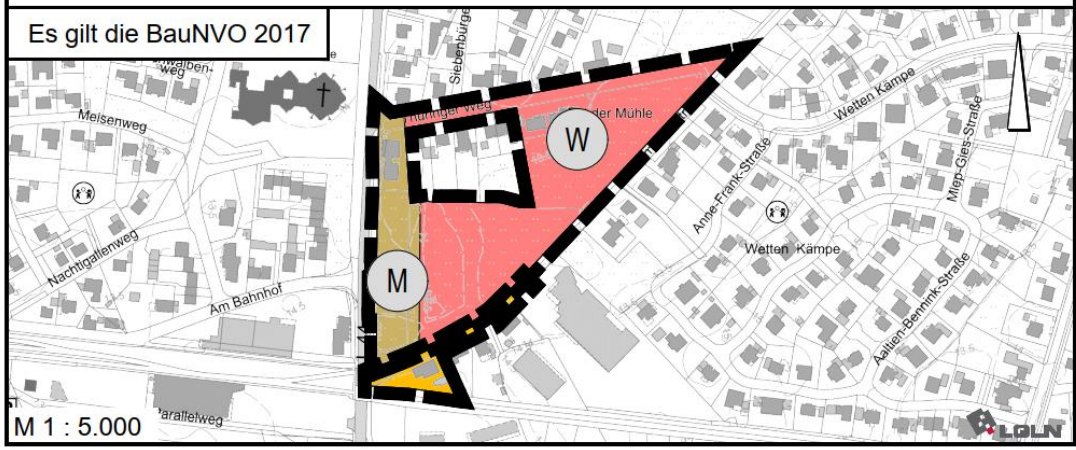


**10 Anhang**  
Berichtigung FNP

**Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan**



**x. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**



**Planzeichenerklärung**

	Wohnbaufläche		Straßenverkehrsfläche
	Gemischte Baufläche		Geltungsbereich der FNP-Berichtigung

**x. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Emlichheim (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die Gemeinde Emlichheim hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplanes Nr. 57 für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Emlichheim am ..... gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim im Wege der Berichtigung angepasst.

Emlichheim, den .....

-----  
Der Samtgemeindegemeindevorstand