

B E G R Ü N D U N G

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 34
„AM HARKENBERG - TEIL V“
DER GEMEINDE SCHAPEN**

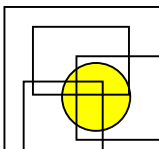
SAMTGEMEINDE SPELLE
LANDKREIS EMSLAND

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

DER UMWELTBERICHT IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 18.08.2021



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN
SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsanlass 3
2	Planungsrechtliche Hinweise 3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum 3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung 3
3.2	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 4
3.3	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen 5
4	Planung Wohngebiet „Am Harkenberg - Teil V“ 7
4.1	Lage und Größe des Plangebietes 7
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben 9
4.2.1	Fachgesetze 9
4.2.2	Fachplanungen 11
4.3	Bestand 11
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht 12
4.4.1	Art der baulichen Nutzung 13
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche 14
4.4.3	Verkehrerschließung 14
4.5	Ergebnisse der Umweltprüfung, Abwägung der Umweltbelange 15
4.6	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen 19
4.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 19
4.6.2	Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 21
4.7	Ver- und Entsorgung 21
4.8	Brandschutz 22
4.9	Belange des Denkmalschutzes 22
4.10	Flächenbilanz 23
4.11	Erschließungskosten und Finanzierung 23
4.12	Bodenordnung 23
5	Abwägung der Anregungen und Bedenken nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB) 24
6	Auslegungsvermerk 37

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Schapen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Am Harkenberg - Teil V“ beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Schapen zu sichern und zu entwickeln. Es besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, jedoch sind in der Gemeinde Schapen keine freien Wohnbaugrundstücke mehr verfügbar.

Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfes ist daher die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

2 Planungsrechtliche Hinweise

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Auf der Grundlage der Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2008/2017 (LROP) werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 (RROP) folgende **Grundsätze zur strukturellen Entwicklung des Landkreises** benannt:

„01 LROP 1.1 01/07

Die nachhaltige räumliche Entwicklung des Landkreises Emsland soll so gestaltet werden, dass die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen ein Gleichgewicht bilden.

Der Landkreis Emsland soll hierzu mit seinen gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit eigenem Profil und im Einklang mit der eigenen landschaftlichen und kulturellen Identität erhalten und weiter entwickelt werden.

Die natürlichen Lebensgrundlagen und die Umweltbedingungen sollen gesichert und verbessert sowie belastende Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

02 LROP 1.1 07

Die Entwicklung des Emslands soll gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld insbesondere für Innovationen und Beschäftigung bieten zu können,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiter zu entwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die verkehrliche und technische Infrastruktur zu sichern und nachhaltig weiterzuentwickeln sowie eine leistungsstarke und nachhaltige Energieversorgung aus regionalen Quellen für die Bevölkerung bereitzustellen,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen,
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern sowie
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft im Einklang mit der Umwelt zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.

03 LROP 1.1 02/07

Die flächendeckende Versorgung des Landkreises Emsland mit moderner Informations- und Kommunikationstechnologie, insbesondere die Versorgung der Wirtschaft und Bevölkerung mit moderner Breitbandtechnologie, soll gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

Um eine flächendeckende Versorgung mit leistungsfähiger Informations- und Kommunikationstechnologie zu ermöglichen und um auf zukünftige technische Anforderungen und die dafür erforderliche Infrastruktur vorbereitet zu sein, sollen im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen in angemessener Weise die Möglichkeiten zur vorsorglichen Verlegung von Leerrohren ausgeschöpft werden.

04 LROP 1.1 03

Den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die emsländischen Städte und Gemeinden ist so Rechnung zu tragen, dass sie als Orte mit großer Lebens- und möglichst auch Beschäftigungsqualität langfristig erhalten bleiben.

05 LROP 1.1 05

In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Beschäftigungs- und Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden.

Das RROP 2010 trifft für das Plangebiet die Aussage „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“.

Die Gemeinde Schapen ist der Auffassung, dass neben einer erforderlichen positiven Rahmensetzung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene auch die Gemeinden selbst im Rahmen in ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen zu unternehmen haben, damit die Vitalität der Gemeinden erhalten und fortentwickelt werden kann.

Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Hierbei stellt, neben der Entwicklung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze durch Förderung des Gewerbesektors, insbesondere auch die Schaffung eines attraktiven Wohnbauflächenangebotes einen besonders wichtigen Faktor dar. Dazu gehören insbesondere Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse, als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.

In diesem Sinne wird auch der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Mit der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde Schapen geleistet.

3.2 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

Die Gemeinde sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordnen. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“¹

3.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Grundlegendes Ziel ist es, die Gemeinde Schapen als ländliche Siedlung und damit als historisch gewachsene, lokale soziale Gemeinschaft zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Gemeinde für ihre Bewohner, vor allem auch für die Jugend, sowie für Touristen und Besucher lebenswert und attraktiv zur gestalten.

Dementsprechend basiert auch die vorliegende Bauleitplanung auf folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.

¹Grotfelds, in: Hoppe/Grotfelds, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

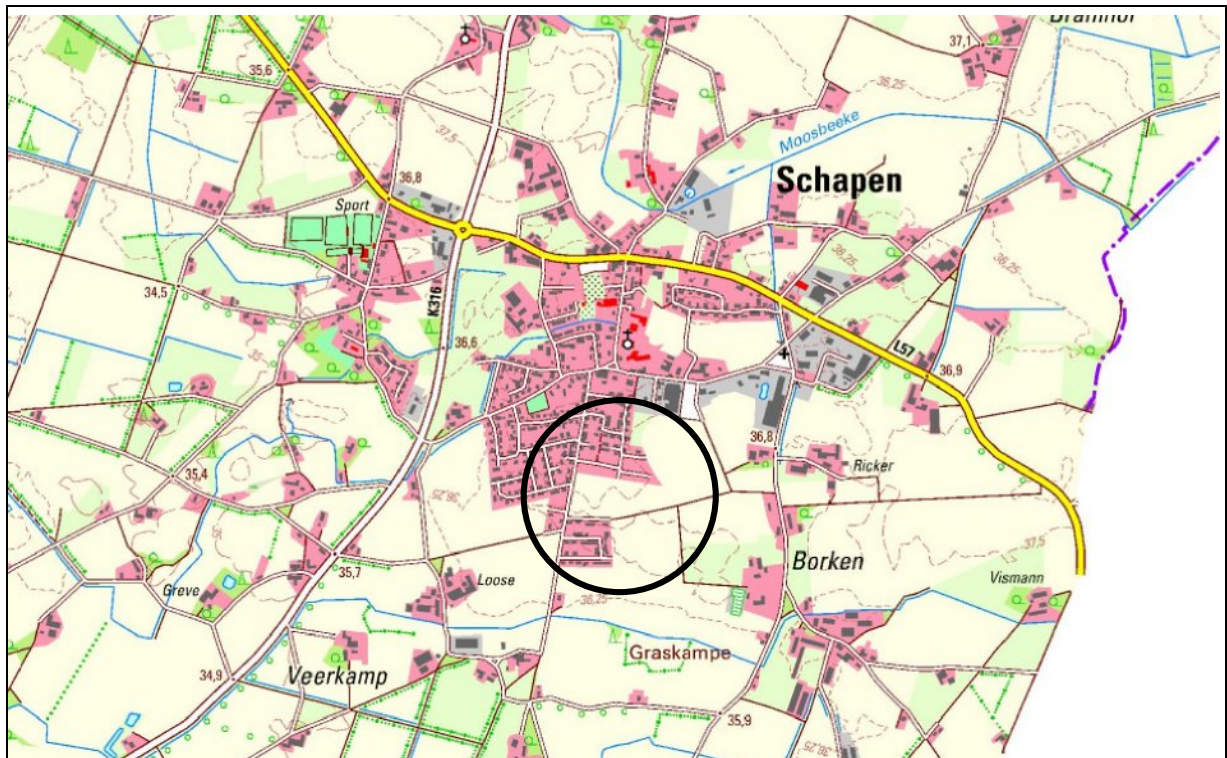
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Gemeindegebiet als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordners flächen- und raumfunktional gegliedert.

4 Planung Wohngebiet „Am Harkenberg - Teil V“

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet liegt am Südostrand der engeren Ortlage Schapens, östlich der Raiffeisenstraße und unmittelbar östlich der Ludgerstraße. Im Süden des Plangebietes befindet sich die Schwester-Friedberta-Straße. Nördlich liegt das bestehende Wohngebiet „Am Harkenberg - Teil III“ (B-Plan Nr. 27). Im Westen grenzt das Plangebiet an den rechtswirksamen B-Plan Nr. 33 „Am Harkenberg - Teil IV“.



0 250 500 750 1000 1250 m

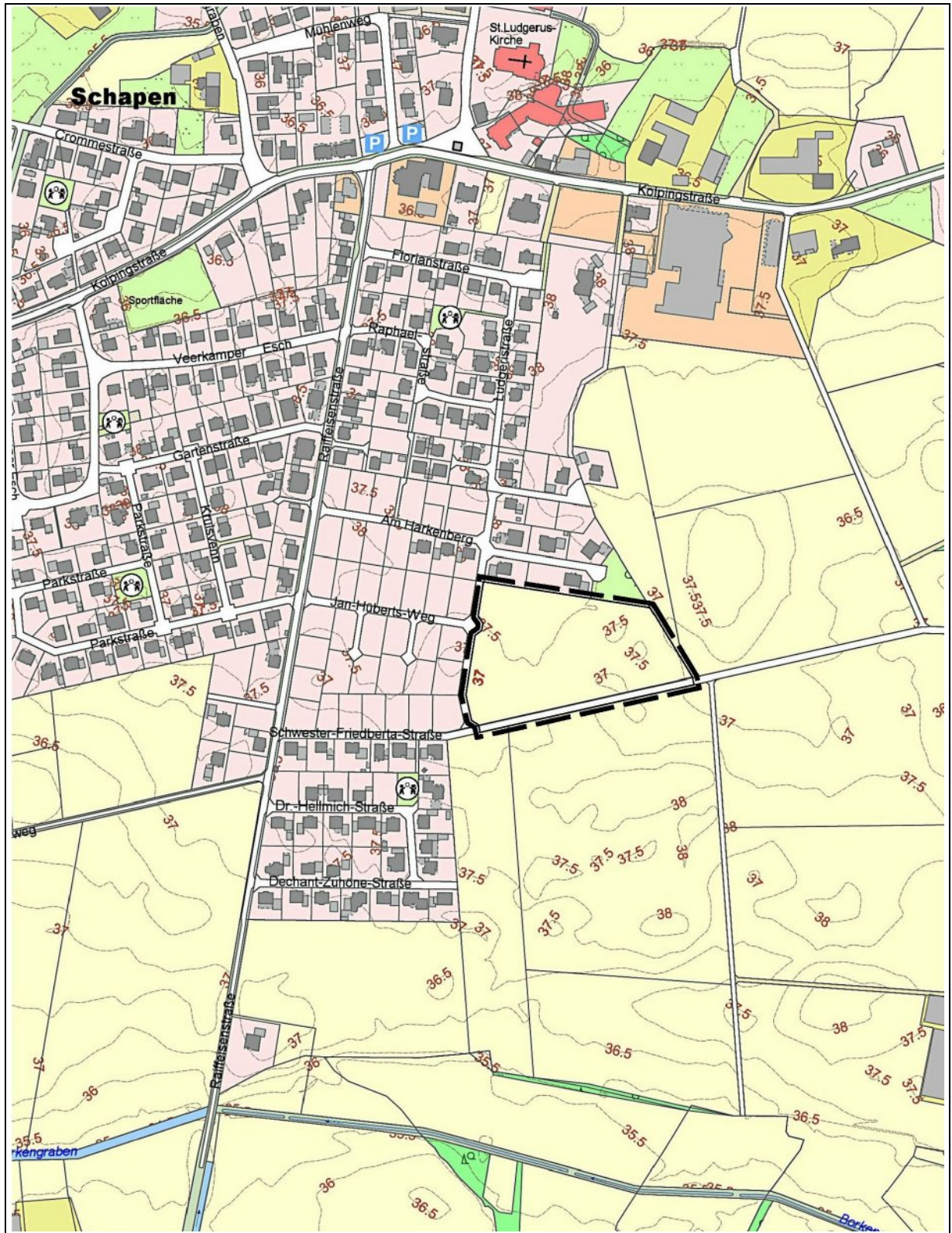
Original: Topographische Karte M 1:25.000

Gemeinde Schapen

B-Plan Nr. 34

Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



Gemeinde Schapen B-Plan Nr. 34 Plangebiet M. 1 : 5.000

4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für welches u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Planung ergaben sich dabei keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen oder Störungen von EU-Vogelschutzgebieten.

Weiterhin wurde geprüft, inwieweit die Planung Auswirkungen auf FFH-Gebiete verursachen würde. Für die vorliegende Planung ergaben sich dabei keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten.

Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL.

Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich) zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, inwieweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der

- ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Ein umfangreicher Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult, 14.02.2020) wurde im Zuge der B-Planaufstellung des angrenzenden B-Plans Nr. 33 "Am Harkenberg, Teil IV" erarbeitet. Dabei wurden auch die umliegenden Flächen betrachtet und die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Ergänzend dazu wurde im Jahr 2021 eine ergänzende einmalige faunistische Kartierung des Plangebiets und seines planungsrelevanten Umfelds durchgeführt, um die möglichen Beeinträchtigungen insbesondere europarechtlich geschützter Arten sicher beurteilen zu können (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.6.4 des Umweltberichts). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 34 (Bio-Consult, 15.07.2021) ist Anlage des Umweltberichts

Immissionsschutz, Störfallgefahren, Altlasten, Kampfmittel

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, Geruchs-Immissionsrichtlinie, DIN 18005) zu berücksichtigen.

Die auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen durch Gerüche aus landwirtschaftlicher Tierhaltung werden auf Basis der ortsspezifischen Gegebenheiten und den Richtwerten der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) bewertet.

Im Osten des Plangebietes liegt die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland mit der Anlagen-Nr. 454 408 417 registrierte Altablagerung „Schapen / Borken“. Die Beurteilung dieser Altablagerung erfolgt insbesondere auf Grundlage einer Bodenuntersuchung des Fachbüros Wessling GmbH, Altenberge (25.02.2014) und einer Stellungnahme dieses Fachbüros (28.04.2014), die im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden B-Plans Nr. 27 "Am Harkenberg III" erstellt wurden. Der Bericht und die Stellungnahme des Büros Wessling sind Anlagen dieses Umweltberichts. Zudem wird die Stellungnahme des Landkreises Emsland, Abteilung Abfall und Bodenschutz, vom 29.03.2021 zu dieser Altablagerung im Zuge der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Weitere Altlasten sind weder innerhalb des Plangebietes noch in seiner näheren Umgebung bekannt. Hinweise auf Kampfmittel liegen ebenfalls nicht vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld des Plangebietes keine Betriebe vorhanden, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen (vgl. Kap. 2.1.1).

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sowie außerhalb von Hochwassergefahrengebieten (HQextrem-Bereiche). HQextrem-Bereiche kennzeichnen dabei Flächen, die bei einem seltenen Hochwasserereignis (in der Regel ein 100 oder 200 jährliches Ereignis) überschwemmt werden könnten.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Bei Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unterliegen dem Denkmalschutz. Diese Funde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nds.

Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden.
Das Plangebiet unterliegt nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

4.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist das Plangebiet als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Emsland (2001) stellt das Plangebiet als „Raum sekundärer Planungspriorität“ dar.

Landschaftsplan (LP)

Im LP der Samtgemeinde Spelle (Strothmann/Nick 1992) werden für das Plangebiet und die Umgebung keine Vorrang- oder Entwicklungsgebiete dargestellt (Karte 6. Handlungskonzept).

Bezüglich einer Wohnbebauung südlich der Ortslage wird für das Plangebiet und seine Umgebung (Blatt 4021-6, Teilgebiet Nr. 8, „Südlich der Ortslage Schapen“) folgendes angemerkt:

- ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzflächen;
- keine potentiellen Sonderwerte;
- keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen eine Bebauung;
- keine zu ersetzenden Teilbereiche.

Im Handlungskonzept - Einzelmaßnahmen (Blatt 4020-7) zu Karte 7 werden u. a. für die westlich des Plangebiets verlaufende Raiffeisenstraße Vorschläge zur randlichen Bepflanzung gemacht. Als Maßnahme wird angeregt:

- „Bepflanzung mit Einzelbäumen, Baumreihen und Alleen mit standortgemäßen Laubgehölzen, auch Obst. Wo bereits Bestand vorhanden, gleiche Art verwenden.“

Grundsätzlich wird auf die anzustrebende Eingrünung neuer Bauflächen und den größtmöglichen Erhalt von strukturierenden Landschaftselementen in der Bauleitplanung hingewiesen.

Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (B-Plan)

Im rechtskräftigen FNP der Samtgemeinde Spelle ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es besteht bisher kein B-Plan für das Plangebiet.

Nördlich des Plangebietes besteht der rechtswirksame B-Plan Nr. 27 "Am Harkenberg - Teil III", westlich liegt der rechtskräftige B-Plan Nr. 33 "Am Harkenberg, Teil IV" und südwestlich der B-Plan Nr. 20 "Östlich der Raiffeisenstraße".

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

4.3 Bestand

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden liegt ein Abschnitt der Schwester-Friedberta-Straße. Entlang des Ackers und der Straßen finden sich noch schmale Kraut- und Ackerwildkrautsäume. Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht

Jede politische Gemeinde hat grundsätzlich ein Recht und auch eine Pflicht im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit eine nachhaltige Vorsorgeplanung auf der Grundlage der spezifischen örtlichen Bedürfnisse, Probleme und Möglichkeiten zu betreiben.

Die Gemeinde Schapen beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei nicht willkürlich und ohne Anlass, sondern in der Regel nur dann, wenn dies unbedingt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der bestehenden großen Nachfrage ist die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich, um die wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und vorzubereiten.

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes erfolgte nach langem Abwägen. Wunsch der Gemeinde ist die Sicherung und angemessene Fortentwicklung des Wohn-, Erholungs- und Arbeitsstandortes Schapen. Durch die bestehende Raiffeisenstraße, den unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete, das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential sowie durch die Verfügbarkeit der Fläche ergaben sich maßgebliche Argumente für das Plangebiet.

Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen damit folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Der Bereich grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an und ergänzt damit sinnvoll die vorhandenen bebauten Ortsteile.
- Das Areal liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ortskern der Gemeinde und zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche ist für eine Bebauung verfügbar.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit keine verfügbaren unbebauten Wohngrundstücke mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs benötigt wird. Hierzu stehen in der Gemeinde Schapen keine Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

Andere Flächen innerhalb der Ortslage von Schapen, die sich theoretisch für eine städtebauliche Entwicklung anbieten würden, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und/oder stehen derzeit nicht für bauliche Zwecke zur Verfügung.

Die Gemeinde hat die Entscheidung zur geplanten Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet wohl abgewägt. Im Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr zum BauGB ist bezüglich § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB folgendes ausgeführt:

„Durch diese **Schutzgebote** werden die (...) ‘Belange der Land- und Forstwirtschaft’ (...) hervorgehoben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen, sondern auf den ‘notwendigen Umfang’ beschränkt. Die Regelung normiert keine strikte Rechtspflicht. Sie ist vielmehr ‘in der Abwägung zu berücksichtigen’ (§ 1a Abs. 2 Satz 3), beinhaltet also eine ‘**Abwägungsdirektive**’ (...). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (...) zurückgesetzt werden (...). Die Umwidmung bedarf daher in diesen Fällen einer **besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht** (...).“²

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Gemeinde in der vorliegenden Planung nach. Die Erforderlichkeit der Planung mit der damit u.a. verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird in der Begründung und im Umweltbericht (UWB) nachvollziehbar dargelegt. Die geplante Wohngebietsentwicklung hat in der vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.

Beim Zusammentreffen geplanter bzw. bestehender konkurrierender Flächennutzungen ist i.d.R. immer eine potentielle Konfliktsituation gegeben. Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit und im Rahmen des rechtlich zulässigen Ermessensspielraumes bei stadtplanerischen Entscheidungsprozessen nach bestem Wissen und Gewissen insgesamt eine ordnungsgemäße und sachgerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durchführt.

Dies erfolgt in der vorliegenden Planung. In die Abwägung werden alle Belange einbezogen, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden müssen. Dabei soll die jeweilige Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange nicht verkannt werden. Insgesamt soll der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise erfolgen, die ein objektives und ausgewogenes Abwägungsergebnis gewährleistet.

Es wird jedoch klar herausgestellt, dass sich die Gemeinde innerhalb des gesetzlich gesteckten Abwägungsrahmens durchaus in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheiden kann und oftmals auch muss, wenn sie aufzeigt, wie und in welche Richtung sie sich städtebaulich fortentwickeln will.

Nach Auffassung der Gemeinde ist das geplante Wohnbaugebiet städtebaulich angemessen und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung erforderlich.

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ist daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Festsetzung als WA lässt sich die Planungsabsicht, insbesondere Wohnbauflächen bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen.

² Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Diese Werte liegen unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II) in offener Bauweise (o).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Somit wird die Möglichkeit zur Schaffung eines abwechslungsreichen Siedlungsbildes gegeben, in dem der einzelne Bauherr (im Rahmen der sonstigen Vorgaben) entsprechend den eigenen Wünschen und Ansprüchen planen kann.

Durch zusätzliche planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachform (siehe Kapitel 4.6) wird eine insgesamt harmonische Integration in das Ortsbild gefördert.

4.4.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Ludgeristraße und der Schwester-Friedberta-Straße aus über eine neue innere Erschließungsstraße.

Die neue Straße wurde in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RASSt 06“ dimensioniert. Im Straßenraum sollen multifunktionale Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten genutzt werden können.

Bei Realisierung des Baugebietes werden ca. 17 Wohngebäude mit insgesamt ca. 26 Wohneinheiten entstehen. Dementsprechend ist mit ca. 40 Kfz und entsprechend ca. 152 zusätzlichen Kfz-Bewegungen/24h zu rechnen (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr). Diese planbedingt hinzukommenden Verkehrsbewegungen werden, zusammen mit dem auf den angrenzenden Gemeindestraßen sowie der Raiffeisenstraße üblichen Verkehrsmengen, nicht zu erheblichen Störungen im Plangebiet oder in angrenzenden Siedlungsbereichen führen. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden zudem weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz übermäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.

In der EAE 85/95 (ersetzt durch RASSt 06) wird empfohlen, für je 3-6 Wohnungen (Wohneinheiten) einen Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Entsprechend der prognostizierten 26 Wohneinheiten sollten daher ca. 5 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingerichtet werden. Dies soll in der Erschließungsplanung und konkreten Ausbauplanung berücksichtigt werden.

4.5 Ergebnisse der Umweltprüfung, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Gemeinde Spelle spielen die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Darüber hinaus ist z. B. aufgrund der nahgelegenen Verkehrswege (insb. Ringstraße) sowie geplanter Einzelhandelsnutzungen mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehr- und Gewerbelärm) zu rechnen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In Abs. 3 des § 1 a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen. Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten wären. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde jedoch auch aufgezeigt wie diese Auswirkungen angemessen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können. Die nachfolgende Tabelle zeigt die erheblich betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell	Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gefährdungen durch Altablagerung 	(••)	<p>Zum Schutz Gefährdungen wird der Bereich der Altablagerung sowie zusätzlich ein 10 m breiter Pufferstreifen als öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Zudem sind folgende Auflagen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evtl. erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. • Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trink- 	nicht erforderlich

			<p>wasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und seine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird. 	
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc. 	••	<p>Wahl einer geringen GRZ von 0,3 und Bindung der zulässigen Überschreitung der GRZ an „ökologische“ Bauweisen; Anlage neuer Biotopstrukturen ohne nennenswerte Versiegelungen (öff. Pflanzfläche, Anlage eines RRB und bepflanzte Altablagerung); vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung 	••	<p>s.o.; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung 	••	<p>Wahl einer geringen GRZ von 0,3 und Bindung der zulässigen Überschreitung der GRZ an „ökologische“ Bauweisen; Anlage neuer Biotopstrukturen ohne nennenswerte Versiegelungen (öff. Pflanzfläche, Anlage eines RRB und bepflanzte Altablagerung); vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) 	••	<p>Vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen</p>	nicht erforderlich
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen 	••	<p>Kompakte Bebauung und Minimierung der Straßenbreiten bei gut bebaubaren Grundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maßgeblichen Begegnungsfälle; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen 	••	<p>Kompakte Bebauung und Minimierung der Straßenbreiten bei gut bebaubaren Grundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maßgeblichen Begegnungsfälle</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schaffung von Wohnraum entsprechend aktueller Wohn- 	•• (positiv)	<p>Positive Wirkung auf das Schutzgut. kein Handlungsbedarf</p>	nicht erforderlich

	bedürfnisse der Bevölkerung mit erheblicher Bodenwertsteigerung			
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Bau eines Regenwasserversickerungsbeckens	••	Ansaat mit Regiosaatgut; extensive Bewirtschaftung als naturnahe Grünfläche; vollständige Kompensation durch die Neuanlage des Beckens	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses u. geänderte Geschiebeführung	••	Schadlose Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen in ein ausreichend dimensioniertes Versickerungsbecken. Dezentrale Grundstücksversickerung des Oberflächenwasser der Privatgrundstücke. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	••	Anlage des Versickerungsbeckens in Trockenbauweise mit Versickerungsmöglichkeit; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ betriebsbedingter Stoffeintrag in das Grundwasser oder den Vorfluter	••	Vorbehandlung in Form einer Versickerung durch 20 cm bewachsenen Oberboden	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Neuanlage von Gehölzstrukturen, Ausweisung öffentlicher Grünflächen sowie Bau eines naturnahen RRB; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Neuanlage von Gehölzstrukturen, Bau eines RRB; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	Festsetzung zur Verwendung fliegerfreundlicher Straßenbeleuchtung; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	○ Verletzung / Tötung geschützter Tierarten	••	Zum Schutz geschützter Tierarten werden geeignete Festsetzungen bezüglich der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung) getroffen; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••	Es erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung; vollständige Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums	••	siehe oben	nicht erforderlich

	durch Nutzungsänderung			
Land-schaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	Neuanlage von Gehölzstrukturen sowie Bau eines naturnahen Versickerungsbeckens und Pflanzbindungen für die neuen Baugrundstücke und Verkehrsflächen; Bauhöhenbeschränkungen und Steuerung der Flächenversiegelung; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

Durch die geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend auf wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter (hier: Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaft) auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Gemeinde Schapen ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Wohngebiet unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere zur Sicherung des Wohnstandortes Schapen benötigt wird, und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Gemeinde Schapen plant eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Da ein Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, soll die Kompensation des Defizits von **5.251 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell** auf einer externen Ausgleichsfläche vorgenommen werden.

Die Gemeinde Schapen hat mit dem privaten Eigentümer einer Waldfläche (Flst. 179/59, Flur 1, Gemarkung Schapen) an der Schaler Straße in Schapen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages einen Waldumbau vereinbart (Zielbiotop: Laubwald).

Die Fläche besitzt eine Gesamtgröße von 44.600 m². Zugunsten der Gemeinde Schapen wurde eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und

Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung ist.

4.6 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, Umweltbelange sowie potentielle Nutzungskonflikte und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

4.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1, Vorsorgemaßnahmen aufgrund einer Altablagerung

Diese Festsetzungen wurden aus Vorsorgegründen zum Schutz vor Auswirkungen von der im Osten des Plangebietes liegenden Altablagerung getroffen.

Die im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden B-Plans Nr. 27 "Am Harkenberg III" durchgeführten Untersuchungen³ führten zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerfläche keine Hinweise auf eine Gefährdung über die Wirkungspfade Bodenluft-Mensch, Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser durch diese Altablagerung ergeben.

Gemäß Stellungnahmen vom Landkreis Emsland vom 25.01.2021 und 29.03.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind aufgrund der räumlichen Nähe zwischen Altablagerung und geplantem Wohngebiet Auflagen erforderlich, insbesondere hinsichtlich der Grundwasserhaltung und -entnahme. Hierzu werden in den im B-Plan entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Bei Einhaltung der vorstehenden Auflagen sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen durch die Altablagerung zu erwarten.

Zu 2, Bestimmung von Höhenbezugspunkten

Mit der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von 0,50 m über der fertigen Straße, wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers ermöglicht und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

Zu 3, Vorgaben zu maximalen Firsthöhen

Durch die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 9,0 m, bzw. auf maximal 8,0 m bei Gebäuden mit Pultdächern, gemessen über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden. Ferner wird durch diese Vorgabe ein Gestaltungsgefüge begünstigt, das Rücksicht auf die angrenzende Siedlung und das Ortsbild insgesamt nimmt.

Zu 4, Ausschluss von Aufenthaltsräumen oberhalb des 2. Vollgeschosses

Um eine unerwünschte Überfrachtung der Wohngebäude und damit eine unverträgliche Nutzungsdichte zu vermeiden, werden Aufenthaltsräume oberhalb des 2. Vollgeschosses im WA nicht zugelassen.

³ Wessling GmbH: Bericht "Untersuchungen B-Plan Nr. 27 "Am Harkenberg - Teil III", Altenberge, 25.02.2014.

Zu 5, Begrenzung der Wohnungsanzahl in Wohngebäuden

Trotz des hohen Wohnraumbedarfs sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohnbereiches. Um nur eine geringe Versiegelung, eine aufgelockerte Bebauung und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Gemeinde als so schwerwiegende städtebauliche Gründe, dass sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen vornimmt. Diese Möglichkeit wurde durch BVerwG- Beschluss vom 09.11.1994 -4NB34.94- als rechtlich zulässig bestätigt.

Zu 6, Mindestabstände zwischen Garagen/Carports und Verkehrsflächen

Diese Festsetzung wurde aufgrund jüngerer Erfahrungen aus neuen Baugebieten getroffen. Da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Nebenanlagen und Garagen oftmals bei Betrieb (öffnen der Garagentore etc.) zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen, sollen diese baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Zu 7, Vorgabe der dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser

Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers leistet einen Beitrag zur natürlichen Grundwasserneubildung. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorfluters werden auf diese Weise abgemildert und das Überschwemmungsproblem reduziert.

Durch das zum Plangebiet erstellte Baugrundgutachten wurde festgestellt, dass die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserstände für eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers geeignet sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind.

Zu 8, Auflagen bei Überschreitung der Grundflächenzahl

Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. ihre maximal 50 %ige Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurde an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung. Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 30 % des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 45 % der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 9 - 11, Bestimmung naturschutzfachlicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

Diese Festsetzungen dienen insbesondere als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnahes gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste im UWB verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst in wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten. Detaillierte Aussagen können dem UWB entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begrünung.

Zu 12 u. 13, Bestimmung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

Diese Festsetzungen dienen dem Artenschutz. Details hierzu sind dem UWB und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen. Letzterer ist Anlage des UWBs.

4.6.2 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1, Regelungen zur Dachform und -neigung)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bezüglich der Dachformen bei den Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 18 Grad zugelassen. Durch diese Vorgabe soll eine gute Einfügung dieses Siedlungsbereiches in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Abweichend hiervon werden bei Garagen und Nebengebäuden auch Flachdächer zugelassen. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter herausgestellt und die Harmonie des Siedlungsbildes gewahrt werden.

Zu 2, Vorschriften zur Höhenbeschränkung von Einfriedungen)

Überhohe Einfriedungen schaffen häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Im Nahbereich von Verkehrsflächen können sie Verkehrs- und Sichtbehinderungen hervorrufen. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen im Vorgartenbereich berücksichtigt das ortstypische Siedlungsbild und soll zu einem wohlgefälligen Gesamteindruck beitragen.

Zu 3, Vorgaben zur Vorgartengestaltung)

Begrünte bzw. gärtnerisch angelegte Vorgärten dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage. Vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Ein Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist. Diese vegetationsfeindliche Gestaltung des Vorgartens wird daher ausgeschlossen.

Die Festsetzung unterstützt auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Die Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden. Im Zuge der Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Im Bedarfsfall ist der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt in ausreichenden Mengen durch den Wasserverband Lingener Land. Die Erschließung des Planbereiches mit Telekommunikationsleitungen wird durch eine Netzerweiterung in Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, oder durch einen alternativen Anbieter gesichert. Das Abwasser wird der Kläranlage in Beesten (DP-Trockenwerk-Betriebskläranlage) zugeführt, die ausreichend dimensioniert ist. Das unschädlich belastete Oberflächenwasser von Dachflächen sowie von privaten befestigten Außenflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken mittels Versickerungsanlagen versickert werden. Hierbei ist u. a. das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Merkblatt M 153) zu beachten. Nach der Orientierenden Baugrunduntersuchung⁴ zum

⁴ M & O Büro für Geowissenschaften: „Orientierende Baugrunduntersuchung, Projekt 3575-2019, Bebauungsplan Nr. 33 "Am Harkenberg - Teil IV"", 48480 Schapen"; Spelle, 18.12.2019

Bebauungsplan Nr. 33 (gilt auch für das vorliegende Plangebiet) ist das Plangebiet für den Betrieb von Versickerungsanlagen grundsätzlich geeignet. An dieser Stelle wird ferner darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer gem. § 96 Abs. 3 NWG zur schadlosen Beseitigung des auf ihren Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers selbst verantwortlich sind.

Für den B-Plan Nr. 34 wurde zudem ein Wassertechnisches Konzept⁵ zur Entwässerung der Straßenverkehrsflächen erstellt. Demnach soll das anfallende Niederschlagswasser von den geplanten Erschließungsstraßen in einer Regenwasserkanalisation aufgefangen, in ein ausreichend dimensioniertes Versickerungsbecken innerhalb des Plangebietes eingeleitet und anschließend über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zugeleitet werden.

Die Baugrunduntersuchung und das Wassertechnische Konzept sind Anlagen des UWB. Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden grundsätzlich beachtet, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland (Träger der öffentlichen Abfallentsorgung). Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 20 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen bzw. an dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Abfallbehälter-Stellplatz zur Abfuhr bereitstellen.

4.8 Brandschutz

Die Samtgemeinde Spelle wird als Trägerin des Brandschutzes entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und technischen Regelwerke für die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen Sorge tragen. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen abhängigen und unabhängigen Löschwasserstellen werden entsprechend des Merkblattes „Feuerwehrezufahrten - Löschwasserversorgung“ der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Emsland eingerichtet. Abstimmungsgespräche mit dem Wasserverband sowie der Ortsfeuerwehr werden rechtzeitig erfolgen. Konkrete Detailangaben können an dieser Stelle noch nicht erfolgen.

4.9 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland (Tel: 05931/44-4039 oder 44-4041) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

⁵ Gladen Ingenieure: "Erschließung des Wohngebietes "Am Harkenberg - Teil V", Bebauungsplan Nr. 34 - Ergänzung des wassertechnischen Konzeptes vom 27.01.2020 zum Bebauungsplan Nr. 33 „Am Harkenberg - Teil IV“, Spelle, 22.06.2021

4.10 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.515 m ²	68,70 %
Straßenverkehrsflächen, Bestand und Ausbau "Schwester-Friedberta-Straße"	1.213 m ²	7,24 %
Straßenverkehrsflächen, neue Erschließungsstraßen	992 m ²	5,92 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich	1.008 m ²	6,01 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich im Bereich der Altablagerung "Schapen / Borken"	1.404 m ²	8,38 %
Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Regenwasserversickerungsbecken	630 m ²	3,75 %
Fläche insgesamt	16.762 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA:

11.515 m ² x GRZ 0,3	=	3.455 m ² max. zul. Grundfläche
11.515 m ² x GFZ 0,5	=	5.758 m ² max. zul. Geschossfläche

4.11 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert neue Erschließungsanlagen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen. Außerhalb des Plangebietes ist die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens geplant; die Herstellungskosten können derzeit noch nicht beziffert werden.

Straßenbau Erschließungsstraße ca.	125.000,00	EUR
Kanalisation ca.	55.000,00	EUR
Trinkwasserversorgung ca.	11.000,00	EUR
Versickerungsbecken ca..	60.000,00	EUR
insgesamt ca.:	251.000,00	EUR

Zur Finanzierung der Erschließungsanlagen können Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Der Gemeindeanteil wird dabei aus Mitteln des Finanzhaushaltes finanziert. Sofern die Gemeinde Grundeigentümerin der Flächen ist, behält sie sich vor, die Kosten der Erschließung in den Grundstückspreis einzurechnen. Ferner behält sich die Gemeinde vor, Erschließungsverträge (§ 124 BauGB) mit geeigneten Investoren abzuschließen.

4.12 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsfläche geklärt und die geplante Bodennutzung sichergestellt ist, kann auf bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

5 Abwägung der Anregungen und Bedenken nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB)

Eingabe:

Rat der Gemeinde Schapen:

Landkreis Emsland, Meppen vom 29.03.2021:

Abfall und Bodenschutz

In Bezug auf den o. g. Bebauungsplan erfolgte eine frühzeitige Vorabstimmung mit dem Planungsträger (s. a. anliegende Mail vom 25.01.2021).

Im Lageplan zum Erschließungskonzept (Stand 15.02.2021) wurden entsprechende Formulierungen aufgenommen. Es wird erwartet, dass diese in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. als textliche Ergänzung im Bebauungsplan Eingang finden.

Der Landkreis verweist hier auf die Vorabstimmung bezüglich der Altablagerung „Schapen /Borken“ (Anlangen-Nr. 454408417 aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland). Wie bereits in den B-Plänen Nr. 27 und 33 erfolgt, werden auch in den vorliegenden B-Plan zur Gefahrenvermeidung folgende Auflagen festgesetzt:

- Evtl. erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und seine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

Brandschutz

Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen in brandschutzrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

1) Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwas-

Die Ausführungen zum Brandschutz werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Spelle als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke.

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland, der örtlichen Feuerwehr

erversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter nach DIN 14230.

2) Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- und Ortsbrandmeistern festzulegen.

3) Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Denkmalpflege

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.

Aus diesem Grunde bitte ich folgende Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
2. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: 05931) 6605 oder 0160/2535463.

und dem Wasserverband Lingener Land der Kontakt aufgenommen.

Die öffentlichen Erschließungsstraßen wurden so dimensioniert, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen ordnungsgemäß befahren werden kann.

Details zu evtl. erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden in der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Realisierungsphase geklärt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die gewünschten Hinweise zur Beachtung denkmalrechtlicher Vorschriften werden in die Planunterlagen aufgenommen.

**Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt,
Meppen vom 25.01.2021:**

Die Deponiesohle der östlich zum o. g. Planungsgebiet gelegenen Altablagerung „Schapen, Borken“ Anlagen Nr. 454 408 417 wird im Grundwasserschwankungsbereich erwartet. Dementsprechend bleibt aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zu klären, ob durch zusätzliche Niederschlagsmengen im Nahbereich der Altablagerungen eine erhöhte Elution aus der bekannten Auffüllung festgestellt werden kann.

Ihrerseits ist nunmehr vorgesehen, zwischen Regenrückhaltebecken und Altablagerung dauerhaft eine Pufferzone mit einer Breite von 10 m einzurichten. Damit wird ausgeschlossen, dass durch das Anlegen des Regenrückhaltebeckens in den Ablagerungskörper eingegriffen wird. Zudem wird nach Rücksprache mit den Fachkollegen aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht kein signifikanter Einfluss auf die Grundwasserspiegelhöhe im Bereich der Altablagerung erwartet.

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht erheben sich damit keine Bedenken zu der von Ihnen verfolgten Variante.

Es bleibt lediglich der Hinweis, dass aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu dem Altablagerungsbereich sowie aus Gründen der Vorsorge im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen (gleichlautend Bebauungsplan 33) aufzunehmen sind:

- Evtl. erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und seine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Danach ergeben sich angesichts der geplanten 10 m breiten Pufferzone zwischen dem geplanten Regenwasserrückhaltebeckens und der Altablagerungsfläche keine Bedenken.

Wie bereits in den B-Plänen Nr. 27 und 33 erfolgt, werden auch in den vorliegenden B-Plan die vom Landkreis Emsland vorgeschlagenen Festsetzungen zur Gefahrenvermeidung aufgenommen.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Lin-
gen vom 22.03.2021:**

Das o. g. Plangebiet zur Größe von ca. 1,7 ha mit der zukünftigen Nutzung als „Wohngebiet“ liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Die westlich gelegenen Betriebe werden bereits durch die bestehende Wohnbebauung eingeschränkt.

In östlicher Richtung liegen jedoch die Höfe Ricker und Wöhle an der Borkener Straße. Deren Entwicklungen können zusätzlich beeinträchtigt sein. Deshalb ist ein Geruchsgutachten erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Entwicklungseinschränkungen für die Betriebe Ricker und Wöhle sind im wesentlichen bereits durch die bestehenden Gewerbegebiete „Eichholz“ (B-Plan Nr. 26) und „Am Gewerbepark“ (B-Plan Nr. 10) gegeben. Diese befinden sich deutlich näher bei den beiden landwirtschaftlichen Betrieben als das vorliegende Plangebiet.

Diese bestehenden Einschränkungen werden durch den vorliegenden B-Plan nicht verstärkt, da das geplante Wohngebiet mind. 340 m südwestlich von den beiden genannten Höfen entfernt und damit auch außerhalb der Hauptwindrichtung liegt.

Zudem lässt sich aus dem vorhandenen Geruchsgutachten zum B-Plan Nr. 26 „Eichholz“ (Zech Ingenieurgesellschaft 2016) ableiten, dass im vorliegenden Plangebiet der Richtwert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 0,10 für Wohngebiete nicht bzw. nur unwesentlich überschritten wird.

Ergänzend wird auf folgenden ortsspezifischen Sachverhalt hingewiesen:

Die ländliche Gemeinde Schapen wird bis heute durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und dementsprechende landwirtschaftliche Gerüche geprägt. Daraus ergibt sich, dass auch in Teilen der engeren Ortslage die GIRL-Richtwerte für Wohn- und Mischgebiete (0,10), tlw. auch für Gewerbe- und Dorfgebiete (0,15) nicht eingehalten bzw. unterschritten werden.

Diese ortsspezifischen Fakten sind im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung zu berücksichtigen. Eine Verlagerung der bauleitplanerischen Entwicklung ausschließlich in Bereiche der Gemeinde Schapen, in denen die GIRL-Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, würde zwangsläufig dem städtebaulichen Gebot „Vorrang der Innenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) zuwiderlaufen und einer Zersiedelung Vor-

schub leisten.

Die Gemeinde Schapen ist daher der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der prägenden Landwirtschaft, in Wohngebieten im Übergang zum Außenbereich Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % der Jahresstunden (entspricht dem GIRL-Richtwert von 0,15) noch angemessen sind.

Dabei wird nicht verkannt, dass in Fachkreisen bei Wohn- und Mischgebieten im Übergang zum Außenbereich bezüglich der Geruchshäufigkeiten eher einen Zwischenwert von 12-13 % der Jahresstunden empfohlen wird.

Der Wert von 0,15 entspricht dem GIRL-Orientierungswert für Dorfgebiete (MD). In MD ist nach § 5 der BauNVO auch das Wohnen allgemein zulässig. Demnach sind auch bei einem Wert von 0,15 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben.

Diese Auffassung der Gemeinde wird u.a. durch einen Beschluss des OVG NRW (Beschl. v. 28.03.2019, Az.: 2 B 1425/18.NE) gestützt.

Ferner hat das BVerwG 2017 nochmals klargestellt, dass die GIRL nicht rechtssatzartig, insbesondere nicht im Sinne einer Grenzwertregelung, sondern nur als Orientierungshilfe angewendet werden darf (BVerwG-Urteil vom 27.06.2017 - G 4 C 3.16, insb. Absatz 15).

Hinsichtlich der Grenze zur Gesundheitsgefährdung stellt das BVerwG im gleichen Urteil fest, dass bei einer Geruchstundenhäufigkeit von 34,7 % (entspricht einem Wert von 0,347 nach GIRL) die Grenze zur Gesundheitsgefährdung noch nicht überschritten ist (BVerwG-Urteil vom 27.06.2017 - G 4 C 3.16, insb. Absätze 13 u. 14).

Die im Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen werden, wie vorstehend dargelegt, den GIRL-Richtwert für Wohngebiete von 0,10 voraussichtlich nicht bzw. höchstens unwesentlich überschreiten. Der Richtwert für Dorfgebiete von 0,15 wird jedoch deutlich unterschritten. Mit erheblichen landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen ist insgesamt nicht zu rechnen.

Nach Ansicht der Gemeinde besteht daher kein weitergehender Untersuchungsbedarf.

Die ökologische Kompensation sollte möglichst nicht auf landwirtschaftlich wertvollen

Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung des Plangebietes und der damit einherge-

Flächen stattfinden. Landwirtschaftliche Betriebe dürfen durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

henden Bodenversiegelungen etc. kann innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden. Die von der Gemeinde angestrebte vollständige Kompensation soll daher auf geeigneten externen Ausgleichsflächen erfolgen, die im weiteren Planverfahren noch konkret benannt werden. Dabei soll grundsätzlich auch auf landwirtschaftliche Belange angemessen Rücksicht genommen werden.

Wenn das Immissionsschutzgutachten ergibt, dass innerhalb des Plangebietes der Grenzwert von 10 % Geruchsstunden im Jahr unterschritten wird, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan.

Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen zu landwirtschaftlichen Geruchsmissionen verwiesen.

Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, Hannover vom 07.04.2021:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1 04).

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Das BBodSchG wäre im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, wenn Vorschriften des Bauplanungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln würden (vgl. § 3 Abs. 1 BBodSchG). Da das Schutzgut Boden jedoch ausdrücklich zu den Umweltgütern zählt, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen sind, findet das BBodSchG hier keine unmittelbare Anwendung.

Im Rahmen der laufenden Umweltprüfung zur vorliegenden Planung und der darin integrierten Eingriffs-Ausgleichs-Regelung (nach Osnabrücker Kompensationsmodell 2016) wird auch das Schutzgut Boden angemessen bewertet. Dabei wird i.d.R. u.a. die Änderung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag), Verdichtung, Durchmischung, Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung als erhebliche Auswirkung eingestuft. Eine Bewertung des Schutzgutes Boden, differenziert nach den Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG, würde dabei nicht zu einem anderen Gesamtergebnis führen.

Als Datenbasis zur Bearbeitung de Schutzgu-

Im Rahmen der laufenden Umweltprüfung

tes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie: Plaggenesch

Seltene Böden (statistisch)

Hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit

Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.

Wir empfehlen die Prüfung, ob durch die Planung der das Plangebiet nach Osten abgrenzenden Grünflächen eine Beeinträchtigung besonders schutzwürdiger Böden vermieden werden kann.

wird u.a. die Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (Maßstab 1:50.000), Blatt L 3510 Freren sowie der Datenserver des Geodatenzentrums Hannover als Informationsquelle herangezogen.

Die Besonderheit der Eschböden liegt in der hohen Bodenfruchtbarkeit und in ihrer kulturhistorischen Archivfunktion.

Hinsichtlich des Eschbodens ist jedoch auch festzustellen, dass dieser für den betrachteten Naturraum nicht als seltener Bodentyp einzustufen ist. Die Böden im Plangebiet wurden bislang überwiegend als Acker genutzt und sind durch die intensiven Nutzungen auch deutlich vorbelastet. Ein besonderes Entwicklungspotenzial für Zielbiotope des Naturschutzes ist nicht gegeben.

Zur Vermeidung von Zerstörungen / Beschädigungen von etwaigen archäologischen Bodenfunden innerhalb der Eschböden (Archivfunktion) soll in den Planunterlagen auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG hingewiesen werden. Ein konkreter Fundverdacht liegt jedoch nicht vor.

Die Bodenfruchtbarkeit selbst ist insgesamt kein so gewichtiger Belang, der die vorliegende Bauleitplanung ausschließen würde. Ein grundsätzlicher Vorrang von Eschböden vor der kommunalen Siedlungsentwicklung besteht nicht.

Ferner wird nochmals darauf hingewiesen, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe in den Boden (z.B. Versiegelung durch Verkehrsflächen und sonstige bauliche Anlagen) mit entsprechender Gewichtung in die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einfließen werden. Zur Minderung der Eingriffe sollen geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ergänzende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Darüber hinaus würde ein grundsätzlicher

Verzicht der städtebaulichen Fortentwicklung auf Flächen mit Eschböden nicht nur in der Gemeinde Schapen die Siedlungsentwicklung übermäßig einschränken.

Hinweise

Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Bau- maßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hin- weise und Informationen zu den Baugrund- verhältnissen am Standort auf den NIBIS- Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Unter- suchung des Baugrundes bzw. einen geo- technischen Bericht. Geotechnische Bau- grunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumpla- nerischen Belangen etc. ableiten und voraus- schauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Da- tengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschrif- ten und Normen erforderliche Genehmigun- gen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objekt- bezogene Untersuchungen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundes- wehr, Bonn vom 10.03.2021:

Durch die oben genannte und in den Unter- lagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentli- cher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zustän- digkeitsbereiches für militärische Flugplätze

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Entwässerungsgutachtens wurde ein orientie- rende Baugrunduntersuchung erstellt. Die Ergebnisse zeigen keine Auffälligkeiten. Darüber hinausgehende Baugrunduntersu- chungen bleiben der nachfolgenden Realisie- rungsphase vorbehalten. Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich für die vorlie- gende Bauleitplanung diesbezüglich nicht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genom- men. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 05.03.2021:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Eine weitere Beteiligung am Verfahren nach § 4.2 BauGB ist nicht zwingend erforderlich.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 31.03.2021:

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen) keine Bedenken vor.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits bestehende gewerbliche Nutzungen. Ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen kann im Hinblick auf gewerbliche Immissionen zu Konflikten führen. Die zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen für die Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen müssen hinreichend ge-

Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit Höhen von mehr als 30 m über Grund sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde sind keine erheblichen Auswirkungen durch Fluglärm etc. zu erwarten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Im Nahbereich des Plangebietes bestehen keine gewerblichen Nutzungen, die innerhalb des Plangebietes erhebliche Auswirkungen, z. B. Gewerbelärm, verursachen könnten. Erhebliche Einschränkungen für bestehende Gewerbenutzungen sind daher durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Mit einer planbedingten Konfliktsituation zwischen dem künftigen Wohngebiet und gewerblichen Nutzungen ist insgesamt nicht zu

eignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Gewerbliche Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortssicherung ab.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir die Unternehmen Modehaus Schulte GmbH und Eichholz Silo- und Anlagenbau GmbH über die Planung informiert. Von dort wurden uns bis zum aktuellen Zeitpunkt weder Bedenken noch weitere Anregungen mitgeteilt. Darüber hinaus empfehlen wir zur frühzeitigen Konfliktvermeidung die Einbindung der betroffenen Unternehmen in den weiteren Planungsprozess. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“, Lingen vom 05.03.2021:

Gegen die obige Bauleitplanung bestehen seitens des Unterhaltungs- und Pflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt betroffen ist.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Emsvechte, Bad Bentheim vom 31.03.2021:

Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich.

rechnen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden insgesamt beachtet. Bedenken werden nicht vorgebracht.

Soweit erforderlich sollen wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß WHG frühzeitig unter Beteiligung des ULV 94 bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Westnetz GmbH soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirt-

Der Umfang derselben ist von uns zzt. noch nicht zu übersehen, dieser hängt von der Erschließungsart sowie der Anzahl der Grundstücke ab. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.

Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer genötigten Rohrgrabensbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren abgestimmt werden.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

schaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Sofern erforderlich soll der jeweilige Versorgungsträger rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen. Dies wird - der Bebauungsplanebene angemessen - in der vorliegenden Planung berücksichtigt. So werden z. B. die Verkehrsflächen auch im Hinblick auf darin zu verlegende Versorgungsleitungen mit einer Breite von mind. 6,50 m hinreichend breit dimensioniert.

Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen bleiben der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein besonderer Regelungsbedarf. Denn bei der Planung und Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. Merkblatt DVGW GW 125) und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass dies auch bei den künftigen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes entsprechend erfolgt. Hierzu ist u.a. auch ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit den an der Erschließung beteiligten Versorgern in der Gemeinde Schapen üblich.

Ein besonderer Regelungsbedarf hierzu ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

Wir bitten um Mitteilung, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zu rechnen ist.

Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.

Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet und sein Umfeld nicht vor.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung West, Münster vom 01.04.2021:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 34 „Am Hakenberg - Teil V“ bestehen keine Einwände.

Im angegebenen Planbereich betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse diese E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt

Die Deutsche Telekom GmbH soll im Bedarfsfall rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

werden.

Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen. Dies wird - der Bebauungsplanebene angemessen - in der vorliegenden Planung berücksichtigt. So werden z. B. die Verkehrsflächen auch im Hinblick auf darin zu verlegende Versorgungsleitungen mit einer Breite von mind. 6,50 m hinreichend breit dimensioniert.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Ratingen vom 29.03.2021:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH soll im Bedarfsfall rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserverband Lingener Land, Lingen vom 23.03.2021:

Unter Berücksichtigung des u. g. Hinweises bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen die o. g. Bebauungsplanung.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband 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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Spelle als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke. Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der Abtei-

Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner B-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 (W 400-1).

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten und einen Versorgungstreifen im öffentlichen Bereich in Ihre Ausführungsplanung mit einfließen zu lassen.

lung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Lingener Land der Kontakt aufgenommen.

Die Trinkwasserversorgung soll dabei im Zusammenhang mit Brandschutzeinrichtungen nicht beeinträchtigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Bei der Planung und Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sind die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. DVGW-Regelwerk GW 125 u. GW 315) grundsätzlich zu beachten.

Darüber hinaus sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

6 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplans in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Schapen, den

.....
Bürgermeister

7 Abwägung der Anregungen und Bedenken nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB)

Eingabe:

Rat der Gemeinde Schapen:

Darüber hinaus sind weder von Trägern öffentlicher Belange noch von privater Seite Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

8 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Endfassung der Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Schapen, den

.....
Bürgermeister