

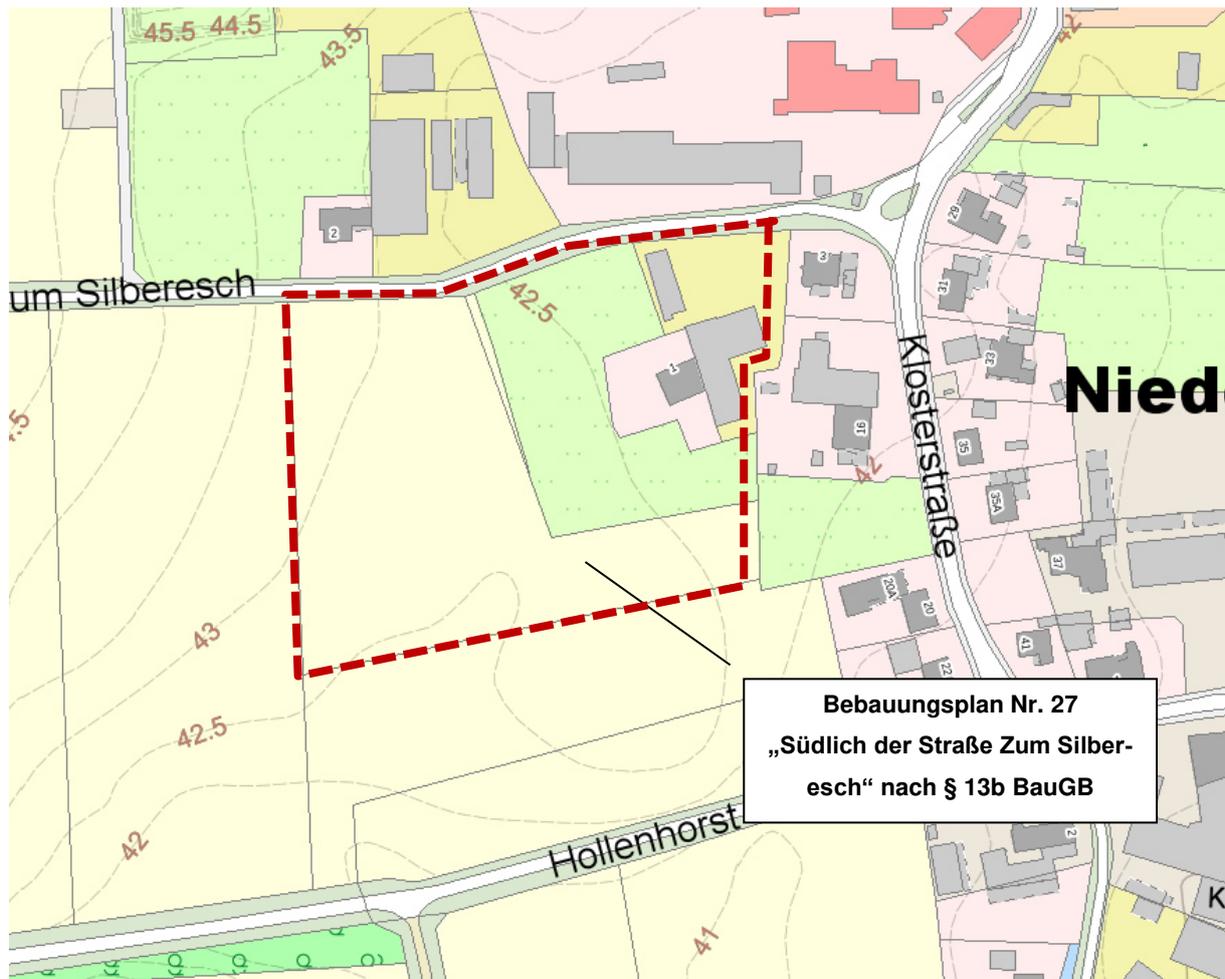
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „SÜDLICH DER STRAÙE ZUM SILBERESCH“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13b BAUGB
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG DURCH EINBEZIEHUNG VON
AUßENBEREICHESFLÄCHEN)
EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

GEMEINDE THUINE
SAMTGEMEINDE FREREN
Landkreis Emsland



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINES	4
1.1 Planungsunterlage.....	4
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010).....	5
3.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (LRP 2001)	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	6
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes.....	7
4.2 Planerfordernis / Planinhalt.....	7
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	9
5.1 Belange des Naturschutzes.....	9
5.2 Belange der Ver- und Entsorgung	14
5.2.1 Gasleitung.....	15
5.2.2 Oberflächenentwässerung.....	15
5.2.3 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung	16
5.2.4 Telekommunikation.....	16
5.2.5 Elektrizitätsversorgung	16
5.2.6 Abfallentsorgung.....	16
5.2.7 Löschwasserversorgung, Brandschutz.....	17
5.3 Belange der Infrastruktur	17
5.4 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	17
5.5 Belange des Verkehrs	18
5.6 Belange der Landwirtschaft	18
5.7 Belange des Denkmalschutzes	19
5.8 Belange der Bundeswehr	20
5.9 Belange des Klimaschutzes	21
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 „SÜDLICH DER STRAÖE ZUM SILBERESCH“ ..	22
6.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise	22
6.2 Maß der baulichen Nutzung	22
6.3 Baugrenze, Bauweise.....	23
6.4 Verkehrsfläche.....	24
6.5 Textliche Festsetzungen.....	24
6.6 Gestalterische Festsetzungen	27
6.7 Hinweise	28
7. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	28
8. VERFAHREN	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010, unmaßstäblich)..... 5
Abbildung 2: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren 7
Abbildung 3: Lage der Ausgleichsflächen und des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 27, unmaßstäblich (Kartengrundlage von NLWKN 2021) 12
Abbildung 4: Ausgleichsfläche 1, unmaßstäblich (Kartengrundlage von NLWKN 2021)..... 12
Abbildung 5: Ausgleichsfläche 2, unmaßstäblich (Kartengrundlage von NLWKN 2021) 13

ANLAGEN:

- Biotypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Südlich der Straße Zum Silberesch“
- Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlungen vom 14.12.2020 zum Bauvorhaben der Gemeinde Thuine – B-Plan 27 „Zum Silberesch“ in Thuine (2020.111188), Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum B-Plan Nr. 27 „Südl. der Straße Zum Silberesch“, regionalplan & uvp Planungsbüro p. stelzer GmbH, 15.09.2021
- Entwässerungskonzept für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Südl. der Straße Zum Silberesch“ in der Gemeinde Thuine, Landkreis Emsland, Ing.-Büro W. Grote GmbH, 28.09.2021

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Thuine wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Südlich der Straße Zum Silberesch“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)
- Straßenverkehrsfläche inkl. Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

1.1 Planungsunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Thuine, Gemarkung Thuine, Flur 29. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-147/2021 geführt.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Samtgemeinde Freren im Gemeindegebiet Thuine, am südwestlichen Rand der Ortslage Thuine. Die östlich gelegene Wohnbebauung soll in westlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die nördlich gelegene Gemeindestraße „Zum Silberesch“, das hieran nördlich anschließende Klostergelände und die östlich gelegene Wohnbebauung entlang der „Klosterstraße“. Südlich und westlich schließen Ackerflächen an den Planungsraum. Ein Teilbereich des Geltungsbereiches ist durch eine ältere Hofstelle geprägt, die im Zuge der Baugebietsentwicklung geschliffen wird. Damit sorgt die vorliegende Planung für eine Arrondierung und Erweiterung der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen in der Ortslage Thuine unter Einbeziehung von bereits bebauten Flächenanteilen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 20.763 m² groß. Entsprechend dem unter Ziff. 4 dargestellten Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Haupteinschließung erfolgt über eine 7,0 m breite Straßenachse in Form einer Ringschließung ergänzt um einen Stichweg in Richtung Süden, um eine potenzielle Erweiterungsfläche anschließen zu können und zwei weiteren Stichen in Richtung Osten, um rückwärtige bzw. in zweiter Reihe liegende Baugrundstücke zu erreichen. Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet (Maisacker). Diese kann nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen, Stand März 2021, dem Biototyp „Acker“ (A) zugeordnet werden. Die innerhalb des

Plangebietes gelegene ehem. Hofstelle wurde als „Gehöft“ (ODL). Die Gebäude sind anteilig von Weiden (GI/w), Gartenbereichen (PHO), mit Schotter befestigten Hofbereichen (OFZ) und Einzelbäumen (HB) umgeben. Der östlich angrenzende Großbaumbestand (HEB) mit einem überwiegen- den Anteil an Eichen liegt weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches. Außerhalb des Geltungs- bereiches finden sich Wege (OVW, hier die Straße Zum Silberesch und die Klosterstraße), weitere Gehöfte (ODL), Weiden (GI/w), locker bebaute Einzelhausgebiete (OEL) mit Hausgärten (PHZ) und das nördlich angrenzende Klostergelände (ONK), dass durch eine prägende Klinkermauer einge- fasst ist.

Aufgrund der Änderung des BauGB zum 20.07.2017 und der diesjährigen Wiederaufnahme des § 13b BauGB in das Baugesetzbuch können *der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammen- hang bebaute Ortsteile anschließen*, im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufge- stellt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundflä- che im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist dann nicht erforderlich. Bei einer Wohnbaufläche im Rahmen dieser Bauleitplanung von 16.826 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 6.730,4 m², die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m² liegt. Kumulierende Verfahren sind im weiteren Umfeld nicht gegeben.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

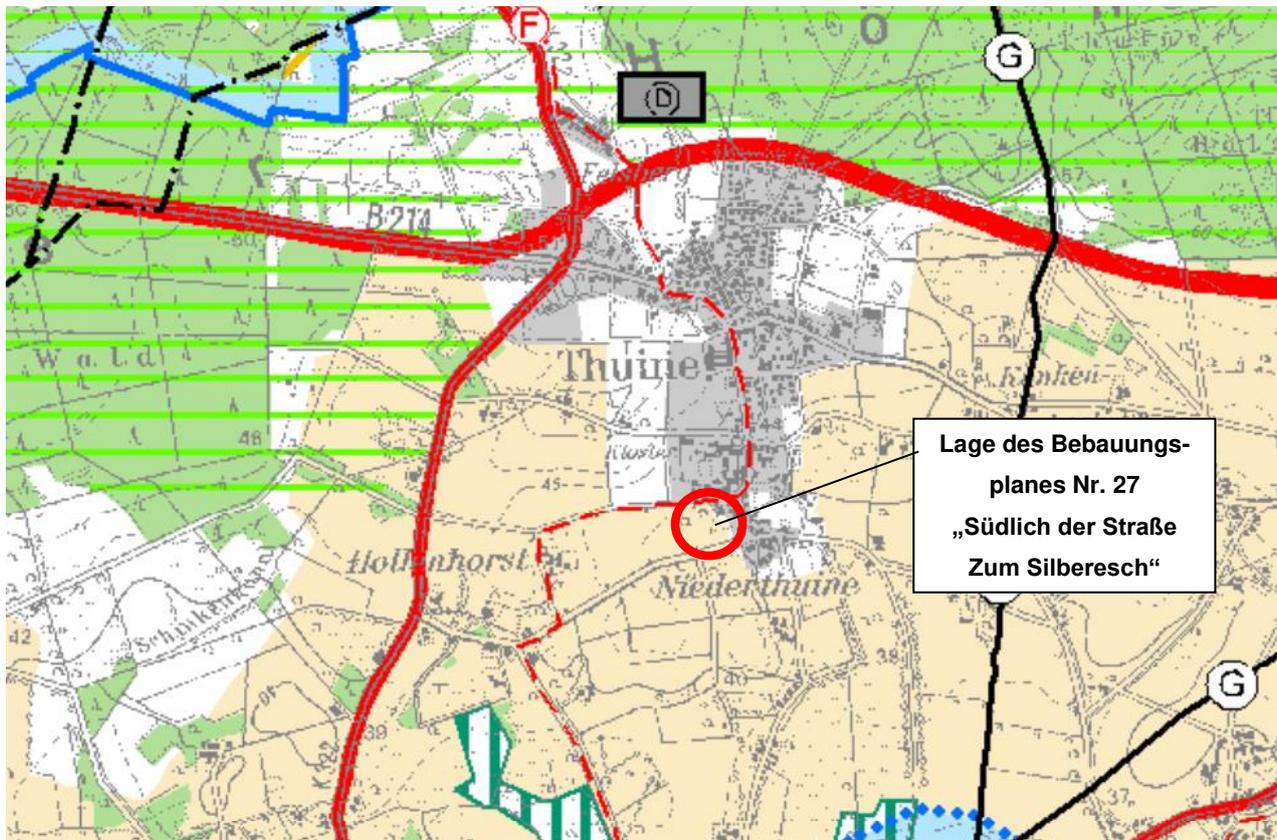


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010, unmaßstäblich)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland ist der Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die „Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials“

(3.7 02) vorgesehen. Ein Teilbereich im Nordosten des Geltungsraumes ist als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ (2.2 01) dargestellt. Nördlich grenzt ein „regional bedeutsamer Fahrradweg“ (3.10 08) an den Geltungsbereich.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Freren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Freren wird im RROP 2010 die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sowie die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 seitens der Ortsentwicklung in Thuine die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte, innerörtliche Freifläche als Wohnstandort mobilisiert werden kann. Durch die Einbeziehung des Gehöftes wird ein „brachgefallener Standort“ in die Gebietsentwicklung einbezogen und hierdurch wieder verfügbar.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Aktivierung einer Innenentwicklungspotenzialfläche im südlichen Teil der Ortslage Thuine, wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

3.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (LRP 2001)

Das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche sind im Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Großteil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren als Fläche für die Landwirtschaft versehen. Der nordöstliche Teilbereich des Geltungsraumes wird als gemischte Bauflächen, hier bereits als Mischgebiet (MI) bezeichnet, dargestellt. Nördlich der Gemeindestraße „Zum Silberesch“ liegen Sonderbauflächen, die das dortige Klostergelände einnehmen, das zudem als Kulturdenkmal gekennzeichnet ist. Östlich des Planungsraumes ist eine Anlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität gelegen. Die Straße „Zum Silberesch“ und die Klosterstraße sind als Straßenverkehrsfläche aufgenommen worden.

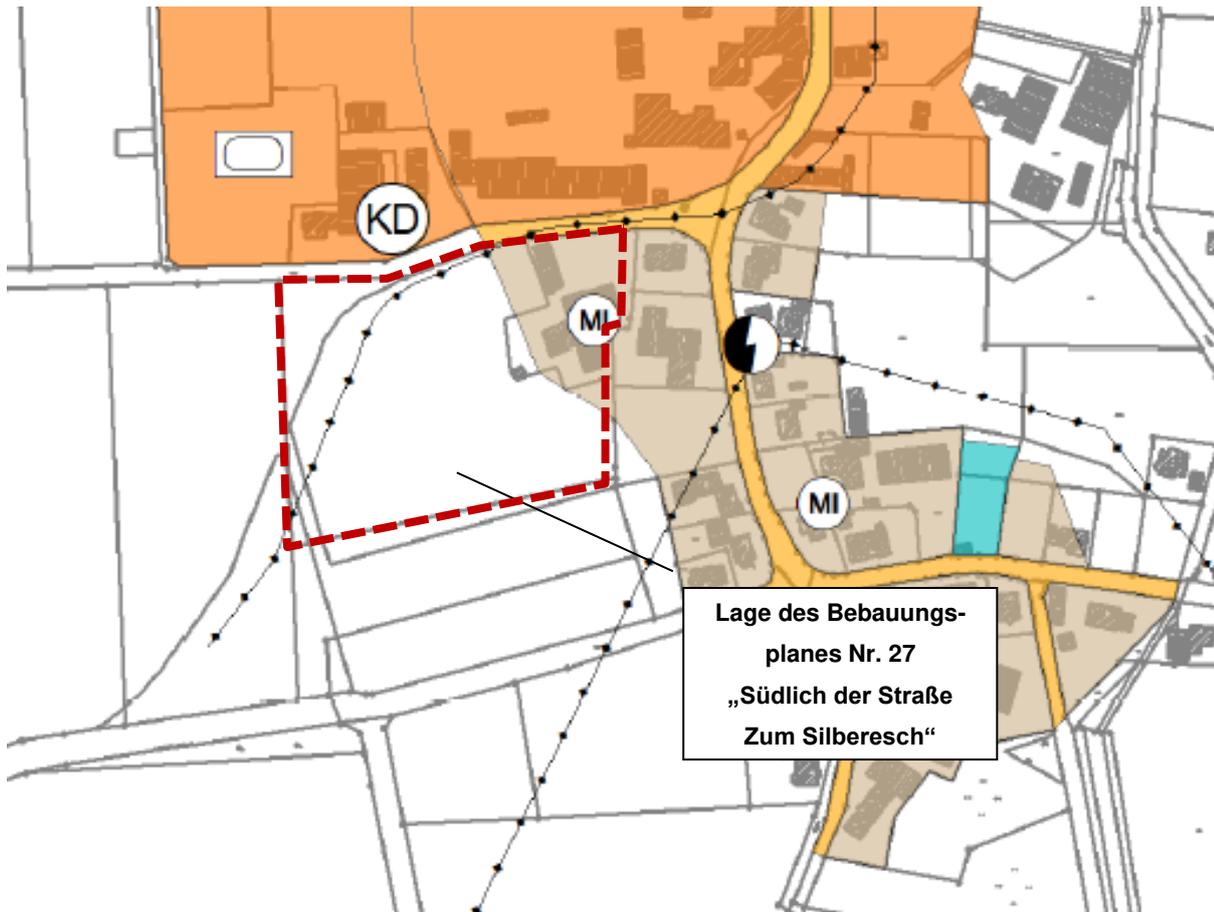


Abbildung 2: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diesen Vorgaben entspricht diese Bauleitplanung.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Thuine (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.2 Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Be-

darfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Südlich der Straße Zum Silberesch“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um im Gemeindegebiet Thuine, dessen bestehende Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, erleichtert eine weitere Wohnbauandmobilisierung zu ermöglichen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, ein weiteres Baugebiet mit 23 möglichen Baugrundstücken auszuweisen. Hierdurch könnte die bestehende Nachfrage für die nächsten Jahre gedeckt werden.

Die Gemeinde Thuine möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i.S. einer maßvollen Eigenentwicklung die akut bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche direkt angrenzend zum unbeplanten Innenbereich, angrenzend an den südlichen Siedlungsrand der Ortslage und wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Anteilig ist der Geltungsbereich bereits durch ein Gehöft bebaut. Aufgrund dieser Voraussetzungen erfüllt dieser Bebauungsplan die Kriterien gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren). Der Bebauungsplan kann daher in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan kann aber nur dann erfolgen, wenn die Kommune im Vorfeld die Innenentwicklungspotenziale ermittelt hat. Vor diesem Hintergrund hat die Samtgemeinde Freren eine Erfassung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet Thuine vorgenommen. Aktuell kann die Gemeinde Thuine keine freien Bauplätze zur Verfügung stellen, da alle ausgewiesenen Bauplätze bereits veräußert sind. Zudem liegen für das geplante Wohngebiet „Südlich der Straße Zum Silberesch“ bereits 47 Interessenbekundungen für den Kauf von Baugrundstücken vor.

Die in der Gemeinde Thuine derzeit noch verfügbaren Freiflächen / Leerstände befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht direkt zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale äußerst schwierig.

Das Plangebiet befindet sich direkt südlich angrenzend zum Ortskern der Ortslage Thuine und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den dort gelegenen öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schulen, Krankenhaus, Nahversorger, Ärzte, Apotheke, Kindergarten etc.).

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Baugebieten und der angrenzenden Bebauung (Wohnhäuser, Gehöft, Kloster, Schule). Lediglich westlich und südlich begrenzen Ackerflächen den Planbereich. Die nördliche Abgrenzung erfolgt durch die Gemeindestraße „Zum Silberesch“. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit der bereits bebauten Ortslage sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.1). Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbebauung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

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

5.1 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB. Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entsprechend. Somit wird:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei einer Wohnbaufläche von 16.826,0 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 6.730,4 m², die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m² liegt. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich. Um jedoch die Eingriffsfolgen zu minimieren, wurde der Geltungsbereich so gewählt, dass der prägende Baumstreifen zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der Bebauung parallel zur Klosterstraße nicht überplant wird. Dieser Flächenanteil wird durch die Anlieger erworben und gesichert. Zudem kann in diesem Bereich insbesondere die Ausgleichsmaßnahme A2 (siehe hierzu auch Seite 11, unten) realisiert werden. Dies wird vertraglich mit den zukünftigen Eigentümern im Rahmen der Übertragung der Grundstücksanteile verbindlich geregelt.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a/b BauGB ausgeschlossen. Im Plangebiet ist die Entwicklung neuer Wohngebietsflächen vorgesehen. Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich.

Artenschutz

In Bezug auf den speziellen Artenschutz wurde eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (regionalplan & uvp 2021) zu diesem Bebauungsplan erarbeitet, der sich auf Erfassungen zu Brutvögeln und Fledermäusen stützt.

„Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2021 wurden insgesamt 42 Vogelarten im UG festgestellt. Für die Arten Ringeltaube, Steinkauz, Dohle, Blau- und Kohlmeise, Star und Haussperling konnte ein Brutnachweis erbracht werden. Weitere 24 Arten nutzten das Gebiet vermutlich als Brutgebiet (Brutverdacht). Elf Arten konnten lediglich als Überflieger oder Nahrungsgast erfasst werden.

Als streng geschützte Arten traten Sperber, Schleiereule, Wald- und Steinkauz auf.

Des Weiteren wurden Vorkommen von Vogelarten, die in der Roten Liste Niedersachsens (inkl. Vorwarnliste) geführt werden im UG festgestellt. Zu nennen sind hier Rebhuhn, Waldkauz, Steinkauz, Rauchschnäpfer, Mehlschnäpfer, Star, Grauschnäpfer, Trauerschnäpfer, Gartenrotschwanz, Haussperling und Stieglitz.

Die Reviermittelpunkte und Kolonien der gefährdeten und streng geschützten Arten können dem Blatt Nr. 1 entnommen werden. Im unmittelbaren Bereich des B-Planbereichs wurde ein Brutplatz des Steinkauzes, sowie 4 Reviere des Haussperlings, 3 Reviere des Stars sowie ein Revier vom Gartenrotschwanz festgestellt.

Des Weiteren konnten mehrere Brutpaare ungefährdeter Arten im Planbereich erfasst werden. Es kommt durch die Planung zu einem Verlust von dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten für Dohle (2 BP), Hausrotschwanz (1 BP), Hohltaube (1 BP), Blaumeise (1 BP) und Kohlmeise (1 BP).

Zu den regelmäßig auftretenden Gastvogelarten nach EU-Vogelschutzrichtlinie, welche auf bestimmte Rastgebiete angewiesen bzw. für die wertvolle Bereiche (Gastvogellebensräume) in Niedersachsen herausgestellt sind (siehe Artenliste zur Bewertung von Gastvogellebensräumen In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/97 bzw. Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen (NLWKN 2009, NLWKN 2010)), sind Saatkrähe, Gartenrotschwanz und Schafstelze zu nennen. (...)

Im Rahmen der Fledermauserfassungen 2021 wurden insgesamt fünf Fledermausarten durch Detektorbegehungen und Sichtbeobachtungen nachgewiesen. (...)

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen setzen sich aus Konflikt mindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammen. Zu den Konflikt mindernden Maßnahmen gehören die klassischen Vermeidungsmaßnahmen wie Querungshilfen oder Bauzeitenbeschränkung. Funktionserhaltende Maßnahmen (in § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; im Guidance document „CEF-Maßnahmen“) umfassen z. B. die Verbesserung oder Vergrößerung der Lebensstätte oder die Anlage einer neuen Lebensstätte in direkter funktionaler Verbindung zum Auffangen potenzieller Funktionsverluste.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die

Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Der notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V6: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Definition der Ausgleichsmaßnahmen

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich des Lebensraum- und Brutplatzverlust des Steinkauzes sind mindestens 0,75 ha extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind mind. 24 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Des Weiteren sind auf den Ersatzflächen zwei Steinkauzröhren anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Ausgleichsmaßnahme A2: Anbringung von insgesamt 28 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang (hier insbesondere im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baumbestand) für den Verlust von Brutstätten.

Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Dohle/Hohltaube (6x), Star (6x), Hausrotschwanz/ Bachstelze (2x), Kohl-/Blaumeise (4x), Gartenrotschwanz (2x) und Haussperling (8x).

Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsmaßnahme A1

Um den Verlust von Lebensraum- und Brutplatzverlust des Steinkauzes auszugleichen, ist die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A1 (siehe Pkt. 10.2.1) durchzuführen:

Dazu werden von der Gemeinde Thuine zwei Teilflächen im Süden der Gemeinde bereitgestellt. Die nachfolgenden Luftbildausschnitte wurden dem Kartenserver „umweltkarten-niedersachsen.de“ des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN, Stand 2021) entnommen.



Abbildung 3: Lage der Ausgleichsflächen und des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 27, unmaßstäblich (Kartengrundlage von NLWKN 2021)



Abbildung 4: Ausgleichsfläche 1, unmaßstäblich (Kartengrundlage von NLWKN 2021)

Die Ausgleichsfläche 1 in Größe von ca. 5.150 m² (Gemarkung Thuine, Flur 27, Flurstück 19/16) befindet sich ca. 1,3 km südlich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 27. Die Fläche wird im Süden bzw. Südosten von der Straße „Zur Langenhorst“ begrenzt (Abbildung 4). Im Westen begrenzt Acker bzw. ein Gehölzbestand/Baumreihe die Fläche. Zurzeit stellt sich die Fläche als nicht genutztes Grünland bzw. Ruderalflur dar. Ergänzend zur Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes sind auf dieser Fläche 16 Hochstämme zu pflanzen.

Die Ausgleichsfläche 2 mit einer Größe von ca. 2.357 m² (Gemarkung Thuine, Flur 27, Flurstück 19/17) befindet sich ca. 1,2 km südlich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 27 und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im Norden grenzt direkt eine Ackerfläche an. Im Westen und Osten wird die Fläche von Baumreihen begrenzt und im Süden befindet sich eine Hofstelle. Ergänzend zur Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes sind auf dieser Fläche 8 Hochstämme zu pflanzen.



Abbildung 5: Ausgleichsfläche 2, unmaßstäblich (Kartengrundlage von NLWKN 2021)

Maßnahmenaufstellung und Bewirtschaftung

Auf den beiden Teilflächen 1 und 2 erfolgt die Anlage von zusammen mindestens 0,8 ha extensivem Grünland mit folgender Auflage:

- Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zur Schaffung von potenziellen Fortpflanzungsstätten sowie Sitzwarten.

Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Detail mit der UNB abzustimmen, jedoch gelten grundsätzlich nachfolgend aufgeführte Maßnahmen:

- Nutzung als Dauergrünland,
- keine Neueinsaat des Grünlands,
- Nachsaat als Übersaat (sog. „Ritzeinsaat“) ist nur mit vorheriger Genehmigung der UNB zulässig,
- Pflege des Grünlandes durch Beweidung (favorisiert) oder Mosaik-Mahd, wobei sich kurz- und langrasige Strukturen abwechseln,
- keine Lagerung insbesondere landwirtschaftlicher Geräte, Maschinen und Mist sowie Anlage von Silagemieten oder Futterlagerplätzen (soweit nicht zur unmittelbaren Fütterung) oder ähnliche, vergleichbare Handlungen,

- kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Klärschlamm sowie Dungstoffen aus Geflügeltierhaltung,
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig bzw. bedarf der Zustimmung der UNB,
- Die Anlage eines detaillierten Maßnahmenplans und eine fachgerechte, eventuell mit einem Monitoring begleitete Umsetzung der Maßnahmen werden empfohlen.

Bodenschutz

Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (März 2021) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>), Suchräume für Schutzwürdige Böden im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer Flächendarstellung von „Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung“. Diese liegen südlich und westlich des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um *„Böden die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggenesch, der im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform konserviert“*.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt.

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

Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind direkt angrenzend bzw. im Wirkungsbereich dieser Bauleitplanung keine weiteren Schutzgebiete vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind somit nicht von der Planung betroffen. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene FFH-Gebiet „Pottebruch und Umgebung“ befindet sich ca. 7,5 km östlich von Thuine im Grenzbereich der Landkreise Emsland und Osnabrück.

5.2 Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Verkehrsfläche werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m

Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite 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 den Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Zudem wird auf das Dokument GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

5.2.1 Gasleitung

Im Nordosten des Planungsraumes verläuft eine Gasleitung. Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten und nicht zu überbauen. Im Bereich erdverlegter Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

5.2.2 Oberflächenentwässerung

Die geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung des Sachverständigenbüros Biekötter aus Ibbenbüren (Biekötter 2020), die für die im Rahmen dieser Bauleitplanung geplanten Wohngrundstücke keine Möglichkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers konstatiert, ist als Anlage beigefügt. Die Aussagen zum anstehenden Boden, den Grundwasserverhältnissen sowie den Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers können wie folgt zusammengefasst werden.

„Oberboden, schwach schluffig/sandig z.T. mit Steinen durchsetzt vorgefunden. Dieser wird von einem Sand/bräunlich, z.T. leicht rötlich, leicht schluffig - stark verlehmt unterlagert bis zu einer Tiefe von ca. 2,00 m uGOK. Bis zur Endteufe von -3,50 m uGOK wurden verlehmt Sand/Geschiebe [bräunlich] angetroffen. [Die verlehmt bis stark verlehmt Sande sind mitteldicht gelagert bzw. von weicher bis steifer Konsistenz.]“ (Biekötter 2020, S. 6).

„Zur Zeit der Bohrarbeiten im November 2020 wurde in den offenen Bohrlöchern der durchgeführten Sondierungen kein Grundwasser bis zu einer Endteufe von -3,50 m uGOK angetroffen / erkundet. Leichte Vernässungen wurden in den schluffigen - verlehmt Sanden -0,30- 1,60 m uGOK erkundet - angetroffen.“ (Biekötter 2020, S. 8)

*„Die anstehenden Sand, im Untersuchungsgebiet sind mit einem kf-Wert= 10^{-6} m/s bis 10^{-8} m/s als schwach bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen. Die kf-Werte der untersuchten Bodenproben liegen hier bei durchschnittlich 1×10^{-6} – 10^{-8} m/s. Grundwasser wurde bis zur Endteufe von 3,50 m uGOK nicht angetroffen/erkundet. Bei der Planung der beprobten Bereiche kann die Versickerung von Regenwasser **nicht** empfohlen werden.“ (Biekötter 2020, S. 10).*

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird über Straßenabläufe in den geplanten Erschließungsstraße und Anschlussleitungen auf den privaten Baugrundstücken in den geplanten Re-

genwasserkanal in der Erschließungsstraße geleitet. Der Regenwasserkanal leitet das Oberflächenwasser in ein im nördlichen Bereich des Plangebietes geplantes Regenrückhaltebecken (RRB). Das Oberflächenwasser wird von hier gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der nördlich gelegenen Straße „Zum Silberesch“ geleitet. Die erforderlichen Abmessungen des RRB ergeben sich aus den hydraulischen Berechnungen. Zur Begrenzung der Einleitmenge in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Zum Silberesch“ ist die Herstellung eines Drosselbauwerkes vorgesehen. (zusammengefasst aus Grote 2021).

Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken wird im Rahmen dieser Bauleitplanung mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

Die Bestimmungen des NWG und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung werden beachtet. Sollte das anfallende Oberflächenwasser z.B. einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

5.2.3 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land (WVLL) angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen zudem in der angrenzenden Straße.

Es wird ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Thuine angestrebt. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den Bedarf des Plangebietes abzudecken.

5.2.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

5.2.5 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

5.2.6 Abfallentsorgung

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

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen wurde nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so angelegt, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Dies wurde bei der Entwicklung des Erschließungskonzeptes entsprechend berücksichtigt.

Zur inneren Erschließung wird eine Haupteerschließungsachse mit 7,0 m Breite in Form einer Ringerschließung ergänzt um einen Stichweg in Richtung Süden, um eine zukünftige Erweiterungsfläche anschließen zu können und zwei weiteren Stichen in Richtung Osten, um rückwärtige bzw. in zweiter Reihe liegende Baugrundstücke zu erreichen. festgelegt. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird entsprochen. Im Zusammenhang mit den genannten Stichen werden sogenannte „Mülleimersammelpplätze“ (M) im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorgesehene Erschließung kann somit ordnungsgemäß (ohne Rückwärtsfahren) von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

5.2.7 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Mischgebieten (MI) sowie Dorfgebieten (MD) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Regenrückhaltebecken, Löschbrunnen u.ä.).

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

5.3 Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen für Wohngebäude geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Thuine gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.4 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Im Wirkungsbereich dieser Bauleitplanung befinden sich keine größeren Tierhaltenden Betriebe. Nördlich des Geltungsbereiches liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der weniger als 10 Pferde in Hob-

byhaltung untergebracht sind. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Gebäude der Hofstelle hält einen Abstand von 25 m ein. Im Zusammenhang mit der aufgeführten Pferdehaltung (geringe Tierzahlen im einstelligen Bereich in Hobbyhaltung) wird eine erhebliche Belästigung im Sinne der GIRL durch Pferde mit hoher Sicherheit nicht erwartet. Somit wird hergeleitet, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen werden.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im Übrigen grenzt der Planbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können insbesondere durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngeverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

5.5 Belange des Verkehrs

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Zum Silberesch“ mit Anschluss an die Klosterstraße und somit an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz.

Zur inneren Erschließung wird eine Haupterschließungsachse mit 7,0 m Breite in Form einer Ringerschließung ergänzt um einen Stichweg in Richtung Süden, um eine zukünftige Erweiterungsfläche anschließen zu können und zwei weiteren Stichen in Richtung Osten, um rückwärtige bzw. in zweiter Reihe liegende Baugrundstücke zu erreichen. festgelegt. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird entsprochen. Im Zusammenhang mit den genannten Stichen werden sogenannte „Mülleimersammelplätze“ (M) im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorgesehene Erschließung kann somit ordnungsgemäß (ohne Rückwärtsfahren) von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

Entlang der parallel zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Gemeindestraße „Zum Silberesch“ wird ein Fußweg mit einer Breite von 2,0 m in Form einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser dient insbesondere dazu, den schwächeren Verkehrsteilnehmern einen geschützteren Bereich bereit zu stellen und in Richtung Klosterstraße (Bushaltestelle und im weiteren Verlauf Schulen, Krankenhaus und Nahversorger) zu leiten.

5.6 Belange der Landwirtschaft

Bereits in Ziff. 5.4.1 wurde dargelegt, dass die Entfernungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung so groß sind, dass mit unzumutbaren Immissionen im Plangebiet nicht zu rechnen ist. Anteilig reichen empfindlichere Nutzungen (hier insbesondere das direkt angrenzende Klostergelände mit Antoniusschule und Unterkünften) näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heran als die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA), sodass dieser durch das neue Wohngebiet in seiner Entwicklungsmöglichkeit nicht zusätzlich eingeschränkt wird.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (Düngeverordnung) erfolgt, ist keine Einschränkung durch die künftige Wohnbebauung zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Ziff. 5.4 wird verwiesen.

5.7 Belange des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal. Hierbei handelt es sich um das Kloster St.-Georg-Stift in Thuine mit all seinen Bestandteilen, insb. die Hostienbäckerei mit Werkstatt. Die große Klosteranlage ist im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen als "Gruppe baulicher Anlagen" gem. § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) mit der Kennziffer 454053Gr0002 registriert. Die Hostienbäckerei mit Werkstatt ist als "Teil einer Gruppe baulicher Anlagen" gem. § 3 Abs. 3 NDSchG mit der Kennziffer 454053.00017 registriert. An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Denkmale besteht ein öffentliches Interesse.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz).

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Nachfolgend ein Auszug aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale Teil I, 1: Baudenkmale (gem. § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG).

Hollenhorst	Kruzifix	Sandsteinkruzifix auf blockartigem Sockel mit Ecklisenen. Abgetrepptes Postament. Derber Korpus. Aufgerichtet „1847“. <u>Wesentliche schutzbegründende Bedeutung:</u> Kultur- und Geistesgeschichte
Klosterstraße 14	Kapelle I (St. Georg- Stift)	Kleine ädikulaartige Kapelle neben dem Haupteingang des Klosters. Spitzbogenöffnung auf zwei Sandsteinsäulen. Erbaut um 1900. <u>Wesentliche schutzbegründende Bedeutung:</u> Element einer Anlage
Klosterstraße 14	Kapelle II (St. Georg- Stift, mit Baumbestand)	Kleiner Backsteinbau mit Schildgiebel und spitzbogigem Portal. Holztür der Bauzeit. Auf der Fassade Sandsteinkreuz. Ehemalige Friedhofskapelle. Erbaut um 1900. <u>Wesentliche schutzbegründende Bedeutung:</u> Element einer Anlage
Klosterstraße 14	katholische Kirche (Klosterkirche Christ- König)	Großer expressionistischer Backsteinbau mit schmalen Schlitzfenstern. Chorflanken mit Pyramidenhelm. Gerader Chor, Seitenkapelle am Schiff. Erbaut 1929 durch Br. Rommel, Stuttgart. <u>Wesentliche schutzbegründende Bedeutung:</u> Bau- und Kunstgeschichte
Klosterstraße 14	Kloster (St. Georg- Stift (Altmutterhaus) mit Anbau „Franziskus“ und Internat von 1897)	Zweigeschossiger Backsteinbau mit Mansardendach, Quergiebelrisalite auf beiden Seiten. Fenster segmentbogig. Ziegelgliederung. Erbaut „1869“, später umgebaut und erweitert. <u>Wesentliche schutzbegründende Bedeutung:</u> Bau- und Kunstgeschichte
Klosterstraße 14	Standbild (St. Franziskus)	Plastik des Hl. Franziskus auf hohem Quadersockel. 1957 vor dem Altmutterhaus aufgestellt. <u>Wesentliche schutzbegründende Bedeutung:</u> Bau- und Kunstgeschichte

Klosterstraße 14	Toranlage (St. Georg- Stift; Haupteingang)	Toranlage des Klosters aus Backstein. Bestehend aus einem hohen mittleren Eingangstor und zwei flankierenden Personenportalen. Expressionistische Spitzbogen, Gittertore. Um 1925. <u>Wesentliche schutzbegründende Bedeutung:</u> Bau- und Kunstgeschichte
Klosterstraße / Ecke Silberesch	Kruzifix	Sandsteinkruzifix auf hohem zweigeschossigem Unterbau. Der untere Teil altarartig mit Ecksäulen. Der Aufsatz in Art eines Tabernakels, darauf das Kreuz. Errichtet „1892“. <u>Wesentliche schutzbegründende Bedeutung:</u> Bau- und Kunstgeschichte
Klosterstraße / Silberesch	Bäckerei (Hostienbäckerei, St. Georg- Stift mit Werkstatt)	Langgestreckte eingeschossige Baugruppe, z.T. mit Zwerchhäusern in Zierfachwerk. Gestaltet in Art der Nebengebäude von englischen Landhäusern. Erbaut um 1900. <u>Wesentliche schutzbegründende Bedeutung:</u> Bau- und Kunstgeschichte

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 8,0 m Oberkante First über der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die neuen Wohnhäuser nicht höher als die z.B. entlang der Klosterstraße bereits bestehende Bebauung werden. Unmaßstäbliche Gebäudeentwicklungen im Nahbereich des Klostersgeländes können hierdurch ausgeschlossen werden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist eine archäologische Fundstelle ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine Fundstreuung, die mit der Objektkennziffer 454/3293.00025-F in das Verzeichnis der Bau- und Kulturdenkmale eingetragen ist. Inwieweit weitere archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (März 2021) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>), Suchräume für Schutzwürdige Böden im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer Flächendarstellung von „Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung“. Diese liegen südlich und westlich des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um *„Böden die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggenesch, der im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform konserviert“*.

Im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 6605 oder (05931) 44-2173 zu erreichen.

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).

5.8 Belange der Bundeswehr

Flugplätze/ Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz / Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Zudem darf die maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten werden.

Kampfmittel

Es erfolgte für den Geltungsbereich eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Die vorliegenden Luftbilder des LGLN können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen im Plangebiet, davon ausgegangen werden, dass auch auf den Flächen für das geplante Wohnbaugebiet von einer Bauwerksicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen.

5.9 Belange des Klimaschutzes

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

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

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert und ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

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

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

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl vom 0,4 bleiben mindestens 45 % der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Zudem ist es vorgesehen, im Zuge des Straßenausbaues sowie auf den Privatgrundstücken Gehölzpflanzungen vorzuhalten.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 „SÜDLICH DER STRASSE ZUM SILBERESCH“

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v. g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan Nr. 27 wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird er ausschließlich durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Demzufolge muss der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen. Hieraus resultiert, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden müssen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich Wohnen) sich einstellt und eindeutig erkennbar ist. Gleichzeitig wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sichergestellt und die Nutzungsart der Wohngebiete wird dem Nutzungstypus der benachbarten Bereiche angeglichen. (Textliche Festsetzung Nr. 1)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Allgemeine Wohngebiet (WA) gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Grundflächenzahl:

Im Plangebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit soll sich das zukünftige Baugebiet an der vorhandenen aufgelockerten Bebauung anpassen und den Nachfragewünschen nach

vorwiegend Einzelhäusern entgegenkommen. Diese Festsetzung dient dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen, aber gleichzeitig eine optimale Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Somit werden die Volumina der zukünftigen Gebäude und ihre Ausnutzung neben der Anzahl der Geschosse und Höhenfestsetzungen begrenzt.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit soll die vorhandene bauliche Struktur weiter fortgeführt werden.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der Gebäude wird im gesamten Plangebiet durch folgende Festsetzungen definiert:

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,3 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 8,0 m betragen.

Auf eine Festsetzung der Traufenhöhe wird verzichtet. Das Baugebiet soll den Bedarf an Baugrundstücken für mehrere Jahre abdecken. Die Haustypen haben sich in den letzten Jahren sehr gewandelt. Auch ein mediterraner Baustil soll im geplanten Baugebiet möglich sein. Der Verzicht der Traufenhöhe ermöglicht somit eine Vielzahl von Haustypen. Entscheidend ist die Gebäudehöhe, die eindeutig definiert wurde.

Anzahl der Wohnungen

Des Weiteren wird die Anzahl der Wohnungen beschränkt, um den Charakter der Siedlung an diesem Standort in die Umgebung einzufügen. Hiermit soll eine gute Wohnqualität gesichert und eine Baustruktur geschaffen werden, die den ländlichen Verhältnissen mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern entspricht. Daher wird folgende textliche Festsetzung getroffen (TF 2):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

6.3 Baugrenze, Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden, die den angrenzenden Baugebieten entspricht. Des Weiteren besteht ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern, der am Ort charakteristisch ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung Baugrenzen bestimmt.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (NBauO) im Bauwisch zulässig sind.

Ebenso wie die Bauweise regelt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche.

Während die zulässige Grundfläche nur einen rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt.

Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Flächen kennzeichnen. Diese dienen zum einen der Gestaltung des Straßenraumes, zum anderen dem Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren und entsprechen in angemessener Weise der zukünftigen Baustruktur in einem ländlich geprägten Ortsteil.

Zu allen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird ein Abstand von 3,0 m bis zur Baugrenze eingehalten.

Als Ausnahme von den Abständen zur Baugrenze wird eine Regelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen (TF 7):

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

In Einvernehmen mit der Gemeinde Thuine ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

Mit dieser Festsetzung können kleinere Überschreitungen der Baugrenze z. B. für kleine Vorsprünge als Ausnahme zugelassen werden. Eine gute Erschließung der Grundstücke ist damit möglich; gleichzeitig wird ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum gesichert. Demzufolge wird auch folgende Festsetzung getroffen (TF 5):

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

6.4 Verkehrsfläche

Die Erschließung des Baugebietes wird entsprechend der angrenzenden Baugebiete als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Haupteerschließungsachse wird mit einer Breite von 7,0 m in Form einer Ringerschließung ergänzt um einen Stichweg in Richtung Süden, um eine zukünftige Erweiterungsfläche anschließen zu können und zwei weiteren Stichen in Richtung Osten, um rückwärtige bzw. in zweiter Reihe liegende Baugrundstücke zu erreichen. festgelegt. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird entsprochen. Im Zusammenhang mit den genannten Stichen werden sogenannte „Mülleimersammelplätze“ (M) im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorgesehene Erschließung kann somit ordnungsgemäß (ohne Rückwärtsfahren) von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird entsprochen. Südlich der Straße „Zum Silberesch“ wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

6.5 Textliche Festsetzungen

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

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind im Geltungsbereich nur Wohnnutzungen zulässig. Somit werden im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein- / Zweifamilienhausgebiets gestärkt werden.

3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,3 m nicht überschreiten.

Eine einheitliche Höhenentwicklung wird dadurch gewährleistet, dass im Rahmen der Erschließung des Baugebietes bereits eine mit einer asphaltierten Deckschicht versehene Erschließungsstraße hergestellt wird, die dann als Orientierungsmaßstab dient. Hierdurch wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden und ein einheitliches Straßenbild erreicht.

4. Die Gebäudehöhe (GH), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 8,0 m betragen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes.

5. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

Dieses Bauverbot dient zu Gewährleistung der Verkehrssicherheit und weitert das Straßenbild optisch.

6. Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Lb) oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher (Ls) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe nachfolgende Auflistung).

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls / Lb als Hochstamm)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls / Lb als Hochstamm)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(Ls)
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>	(Ls)
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	(Ls)
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	(Lb)
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	(Ls)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	(Ls)

7. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Im Einvernehmen mit der Gemeinde Thuine ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mit mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

Diese Festsetzung dient dazu, die optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten. Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch sowie eine Flexibilität in der Grundrissgestaltung mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

- a) Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahme V1: Die notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.

Vermeidungsmaßnahme V2: Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.

Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.

Vermeidungsmaßnahme V4: Der notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V5: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

Vermeidungsmaßnahme V6: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60 °C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

- b) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich des Lebensraum- und Brutplatzverlust des Steinkauzes sind mindestens 0,75 ha extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind mind. 24 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Des Weiteren sind auf den Ersatzflächen zwei Steinkauzröhren anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Hierzu werden 2 Ausgleichsflächen gesichert (Ausgleichsfläche 1 = 5.150 m²; Gemarkung Thuine, Flur 27, Flurstück 19/16, Ausgleichsfläche 2 = 2.357 m²; Gemarkung Thuine, Flur 27, Flurstück 19/17), zu extensiv genutztem Grünland entwickelt und mit 16 bzw. 8 Obstbäumen bepflanzt.

Ausgleichsmaßnahme A2: Anbringung von insgesamt 28 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang (hier insbesondere im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baumbestand) für den Verlust von Brutstätten.

Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Dohle/Hohltaube (6x), Star (6x), Hausrotschwanz/ Bachstelze (2x), Kohl-/Blaumeise (4x), Gartenrotschwanz (2x) und Haussperling (8x).

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Stadt und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

1. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdächern errichtet werden.

Die definierte Dachneigung entspricht der in den angrenzenden Baugebieten zulässigen Dachneigung und entspricht somit den vorherrschenden Baustielen.

2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenze - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.

Durch die Begrenzung der max. zulässigen Höhe der Einfriedung wird sichergestellt, dass die Straße ein ausreichendes Lichtraumprofil erhält. Zudem dient sie der Verkehrssicherheit.

3. Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den Regenwasserkanal abzuführen.

4. Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig.

Zum Schutz des Bodens und der Landschaft sollen Versiegelungsflächen auf dem Baugrundstück minimiert werden und zum Erhalt von Natur und Artenvielfalt die Anlage von gärtnerischen Flächen gefördert werden. Durch die gestalterischen Festsetzungen Nrn. 4 und 5 wird die Gesamtfläche an nicht versickerungsfähigen Pflasterungen oder Ähnlichem im Plangebiet minimiert sowie ein Beitrag zum aktiven Naturschutz und zur Artenvielfalt geleistet.

5. Steinbeete und Folienabdeckungen

Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen – außer im Vorgarten – nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der Grundflächenzahl von 0,4 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 60 % der Baugrundstücksfläche.

6.7 Hinweise

1. Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 6605 oder (05931) 44-2173 zu erreichen.

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).

2. Immissionen Landwirtschaft

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

3. Immissionen Boden- und Luftschießplatz Nordhorn

In ca. 20 km Entfernung befindet sich der Boden- und Luftschießplatz Nordhorn. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb sowie vom Boden- und Luftschießplatz ausgehenden Emissionen nicht anerkannt werden.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112

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

5. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

6. Zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Samtgemeinde Freren, Markt 1 in 49832 Freren, während der Dienstzeit eingesehen werden.

7. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von

Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Kern dieser Bauleitplanung ist der Rückbau einer am südwestlichen Ortsrand gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und die Reaktivierung dieser Flächen nebst einer maßvollen Erweiterung zur Abrundung des Ortsrandes.

8. VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Südlich der Straße Zum Silberesch“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 30.11.2021

i.A. gez. Thiemann

.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Thuine.

Thuine, den 30.11.2021

(Siegel)

gez. Gebbe

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2021 bis zum 15.11.2021 öffentlich ausgelegen.

Den von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.10.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Thuine, den 16.11.2021

(Siegel)

gez. Gebbe

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Thuine hat diese Begründung am 08.12.2021 beschlossen.

Thuine, den 08.12.2021

(Siegel)

gez. Gebbe

.....
Bürgermeister

Abwägung i.R.d. öffentlichen Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2021 bis zum 15.11.2021 sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 07.10.2021 hat die Gemeinde Thuine die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

Ifd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1	Amprion GmbH	08.10.2021
2	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen	25.10.2021
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.10.2021
4	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	08.10.2021
5	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	02.11.2021
6	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	04.11.2021
7	Ericsson Services GmbH (Richtfunk)	19.10.2021
8	Gemeinde Hopsten	12.10.2021
9	Handwerkskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim	03.11.2021
10	Kath. Kirchengemeinde St. Georg Thuine	10.10.2021
11	Landkreis Osnabrück	04.11.2021
12	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	15.10.2021
13	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	08.10.2021
14	Samtgemeinde und Stadt Fürstenau	15.11.2021
15	Samtgemeinde Lengerich	18.10.2021
16	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	08.11.2021
17	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Richtfunk)	05.11.2021
18	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01088794)	09.11.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI12: Schreiben vom 10.11.2020	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, PTI12, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit, einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis zu § 77k Abs. 4 TKG ist bereits im Bebauungsplan im Abschnitt „Hinweise“ unter der laufenden Nummer 4 sowie in der Begründung enthalten.</p>
2. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 13.10.2021	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitungen und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigen den Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung</p>	

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen .	
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 11.11.2021	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobereich 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zum Boden sind bereits in der Begründung im Kapitel 5.1 „Naturschutz“ unter dem Punkt „Bodenschutz“ enthalten.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-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.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Schreiben vom 21.10.2021	
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen im Plangebiet, davon ausgegangen werden, dass auch auf den Flächen für das geplante Wohnbaugebiet von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	
5. Landkreis Emsland: Schreiben vom 05.11.2021	
<p>Zum Entwurf der o. g. Baureitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Straßenverkehr</u> Bei der Festsetzung der Erschließungsstraßen ist den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung Rechnung zu tragen.</p> <p>Insbesondere ist anhand einer qualifizierten Verkehrswegeplanung (in die auch die Schulwegplanung mit einbezogen werden sollte) gerade unter Berücksichtigung der Verdichtung der Wohnbebauung darzulegen, wie die Fußgänger und Radfahrer geführt werden sollen und wo die Bündelung des Fußgänger-Querverkehrs erfolgen soll.</p> <p>Die verkehrlichen Regelungen sowie ein Beschilderungs- und Markierungskonzept sind rechtzeitig mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Emsland abzustimmen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Gegen die geplanten Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Für die Einleitung des Wassers über den Regenwasserkanal in den Vorfluter ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. In dem Antrag ist das gesamte Einzugsgebiet der Einleitungsstelle darzustellen. Das geplante Regenrückhaltebecken ist aufgrund des nicht vorliegenden Grundwasseranschlusses nicht als Gewässer im wasserrechtlichen Sinne zu betrachten und erfordert somit keine Plangenehmigung nach § 68 WHG.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><u>Straßenverkehr</u> Entlang der parallel zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Gemeindestraße „Zum Silberesch“ wird ein Fußweg mit einer Breite von 2,0 m in Form einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser dient insbesondere dazu, den schwächeren Verkehrsteilnehmern einen geschützteren Bereich bereit zu stellen und in Richtung Klosterstraße (Bushaltestelle und im weiteren Verlauf Schulen, Krankenhaus und Nahversorger) zu leiten. Auch entlang der Klosterstraße verlaufen beidseitig Gehwege, die in Richtung Norden bis zu den eingangs genannten Einrichtungen führen. Somit kann im Rahmen dieser Bauleitplanung auf die Erstellung einer qualifizierten Verkehrswegeplanung verzichtet werden.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Für die Einleitung des Wassers über den Regenwasserkanal in den Vorfluter wird rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt. In dem Antrag wird das gesamte Einzugsgebiet der Einleitungsstelle dargestellt.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><u>Brandschutz</u> Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. 2. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen. 3. Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen. <p><u>Denkmalpflege</u> a) Baudenkmalpflege In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal. Hierbei handelt es sich um das Kloster St.-Georg-Stift in Thuine mit all seinen Bestandteilen, insb. die Hostienbäckerei mit Werkstatt. Die große Klosteranlage ist im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen als "Gruppe baulicher Anlagen" gem. § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) mit der Kennziffer 454053Gr0002 registriert. Die Hostienbäckerei mit Werkstatt ist als "Teil einer Gruppe baulicher Anlagen" gem. § 3 Abs. 3 NDSchG mit der Kennziffer 454053.00017 registriert. An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Denkmale besteht ein öffentliches Interesse.</p> <p>Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz).</p> <p>Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist</p>	<p><u>Brandschutz</u> Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festgelegt (Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden, max. 150 m Abstand der Hydranten zu Gebäuden, Herstellung der Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr unter Beachtung der DVO-NBauO).</p> <p><u>Denkmalpflege</u> a) Baudenkmalpflege Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung im Kapitel 5.7 „Belange des Denkmalschutzes“ ergänzt. In diesem Zusammenhang wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p>b) Bodendenkmalpflege In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist eine archäologische Fundstelle ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine Fundstreuung, die mit der Objektkennziffer 454/3293.00025-F in das Verzeichnis der Bau- und Kulturdenkmale eingetragen ist. Inwieweit weitere archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Aus diesem Grunde bitte ich, folgende Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). <p>Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.</p> <p>Ansonsten bestehen gegen die Planungen der Gemeinde Thuine keine denkmalpflegerischen Bedenken.</p> <p>Zur Klärung eventueller Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland, Rufnummer: (05931) 44-2173.</p>	<p>b) Bodendenkmalpflege Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung im Kapitel 5.7 „Belange des Denkmalschutzes“ ergänzt. Der § 14 Abs. 1 und 2 ist bereits als Hinweis in der Begründung sowie auf dem Planteil enthalten.</p>
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Lingen: Schreiben vom 29.10.2021	
<p>Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o.a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Kompensationsmaßnahmen sind mit den Eigentümern der dort benachbarten Gehöfte abgestimmt worden.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Das geplante Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von etwa 2 ha liegt außerhalb von Immissionsradien größerer tierhaltender Betriebe. Die möglichen Gerüche des nördlich gelegenen Pferdehalters und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Die Ausgleichsflächen liegen etwas mehr als 1 km südlich von dem Plangebiet entfernt. Es sollen auf extensivem Grünland einige Hochstämme gepflanzt werden. Wir gehen davon aus, dass die Kompensationsmaßnahmen mit den Eigentümern der dort benachbarten Gehöfte Langenhorst und Teepe abgesprochen worden sind und diese deren Entwicklung nicht beeinträchtigen.</p> <p>Wenn der vorgenannte Hinweis berücksichtigt wird, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 27.</p> <p>Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestehen gegen das o.g. Vorhaben ebenfalls keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist. Für die Gestaltung der Kompensationsflächen bieten wir Ihnen gerne unsere forstfachliche Unterstützung an.</p>	
7. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 08.10.2021	
<p>Gegen das obige Vorhaben bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>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.</p> <p>Der beplante Bereich liegt im Einzugsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes „Thuiner Mühlenbach“, hierzu wenden Sie sich bitte an den Landkreis Emsland, Herrn Burkhard Wagner.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
8. Vodafone GmbH (Richtfunk): Schreiben vom 15.10.2021	
<p>Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 06/10/2021 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Freren darstellen.</p> <p>Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden.</p> <p>Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH (Richtfunk) wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die genannte Richtfunktrasse verläuft in einem Abstand von ca. 470 m östlich des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.</p>
9. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01088775): Schreiben vom 09.11.2021	
<p>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:</p> <p>Vodafone GmbH Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Netzplanung) wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>
10. Wasserverband Lingener Land: Schreiben vom 08.11.2021	
<p>Unter Berücksichtigung der u.g. Hinweise bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme des Wasserverbandes Lingener Land wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>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.</p>	<p>Die Ausführungen sind bereits in der Begründung im Kapitel 5.2 „Belange der Ver- und Entsorgung“ enthalten und werden somit im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt.</p>
<p>11. Westnetz GmbH: Schreiben vom 21.10.2021</p>	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 07.10.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden.</p> <p>Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. 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. Zur Realisierung des Bebauungsplanes muss die bestehende Gas Versorgungsleitung im Westen des Plangebietes verlegt werden. Mit Abschluss dieses Planverfahrens bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Hr. Andre Kohmäscher, Tel. +49 5902 502-1212), damit wir das neue Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>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 benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.</p>	<p>Die Stellungnahme des Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet. Die Ausführungen sind bereits in der Begründung im Kapitel 5.2 „Belange der Ver- und Entsorgung“ enthalten und werden somit im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk (Netzdaten Gas, Strom). Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>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.</p> <p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>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.</p>	<p>Auf den angrenzenden bereits bebauten Flächen sind bislang keine Hinweise auf Kampfmittel zu Tage getreten. Es kann deshalb, insbesondere auch vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen im Plangebiet, davon ausgegangen werden, dass auch auf den Flächen für das geplante Wohnbaugebiet von einer Baugrundsicherheit in Bezug auf Kampfmittel auszugehen ist.</p>