

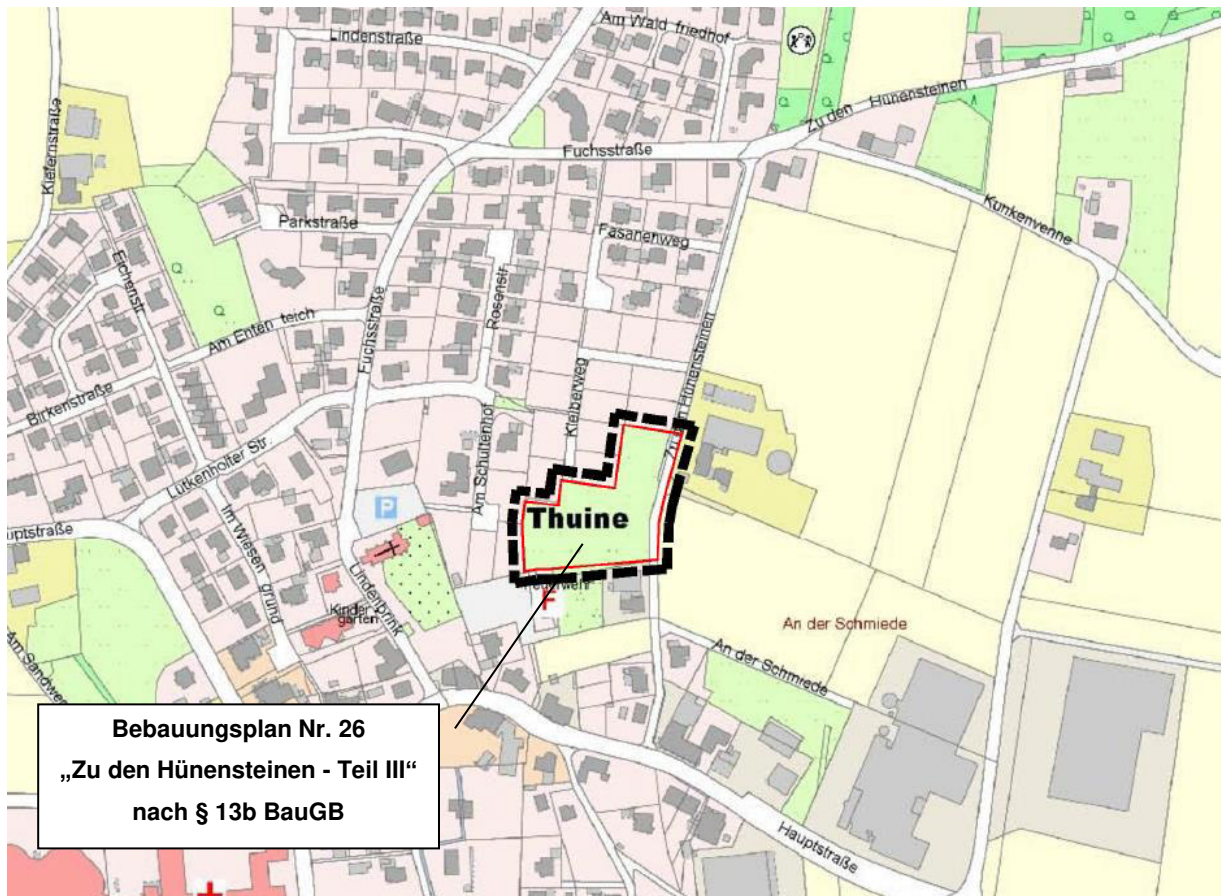
# BEGRÜNDUNG

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „ZU DEN HÜENENSTEINEN - TEIL III“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13B BAUGB  
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG DURCH EINBEZIEHUNG VON AU-  
ßENBEREICHESFLÄCHEN)  
EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

GEMEINDE THUINE  
SAMTGEMEINDE FREREN  
Landkreis Emsland



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1.1. Planungsunterlage .....	4
<b>2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b> .....	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) .....	5
3.2. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland .....	6
3.3. Flächennutzungsplan .....	6
<b>4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes .....	6
4.2. Planerfordernis / Planinhalt .....	7
<b>5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b> .....	<b>8</b>
5.1. Belange des Naturschutzes .....	8
5.2. Belange der Ver- und Entsorgung .....	9
5.2.1. Oberflächenentwässerung .....	9
5.2.2. Trinkwasserversorgung .....	10
5.2.3. Schmutzwasserbeseitigung .....	11
5.2.4. Abfallentsorgung .....	11
5.2.5. Löschwasserversorgung, Brandschutz .....	11
5.3. Belange der Infrastruktur .....	11
5.4. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen) .....	12
5.5. Belange des Verkehrs .....	12
5.6. Belange des Denkmalschutzes .....	12
5.7. Belange des Klimaschutzes .....	13
<b>6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 „ZU DEN HÜNENSTEINEN - TEIL III“</b> .....	<b>13</b>
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	13
6.2. Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
6.3. Öffentliche Verkehrsfläche .....	14
6.4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses .....	14
6.5. Textliche Festsetzungen (TF) .....	14
<b>7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>16</b>
<b>8. HINWEISE</b> .....	<b>16</b>
<b>9. VERFAHREN</b> .....	<b>17</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) .....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) .....	6

**ANLAGEN:**

- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Zu den Hünensteinen – Teil III“
- Abwägung 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 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
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen - Teil II“ vom 24.01.2018
- 1. Änderungsantrag zum Erlaubnisbescheid gem. §§ 8, 9, 10 WHG (Antrag vom 01.10.2014, Genehmigung vom 27.10.2014, Az: 671/657-20-045.2014.099) im Zuge der Erschließung des Wohngebietes zum Bebauungsplan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen“ in der Gemeinde Thuine, Ingenieurbüro W. Grote GmbH, Papenburg, vom 05.12.2017
- Geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung vom Architektur- & Sachverständigenbüro Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, vom 19.09.2017

# **ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

## **1. ALLGEMEINES**

In der Gemeinde Thuine wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zu den Hünensteinen - Teil III“ 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 m<sup>2</sup>. 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. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **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 23. 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. L4-42/2019 geführt.

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

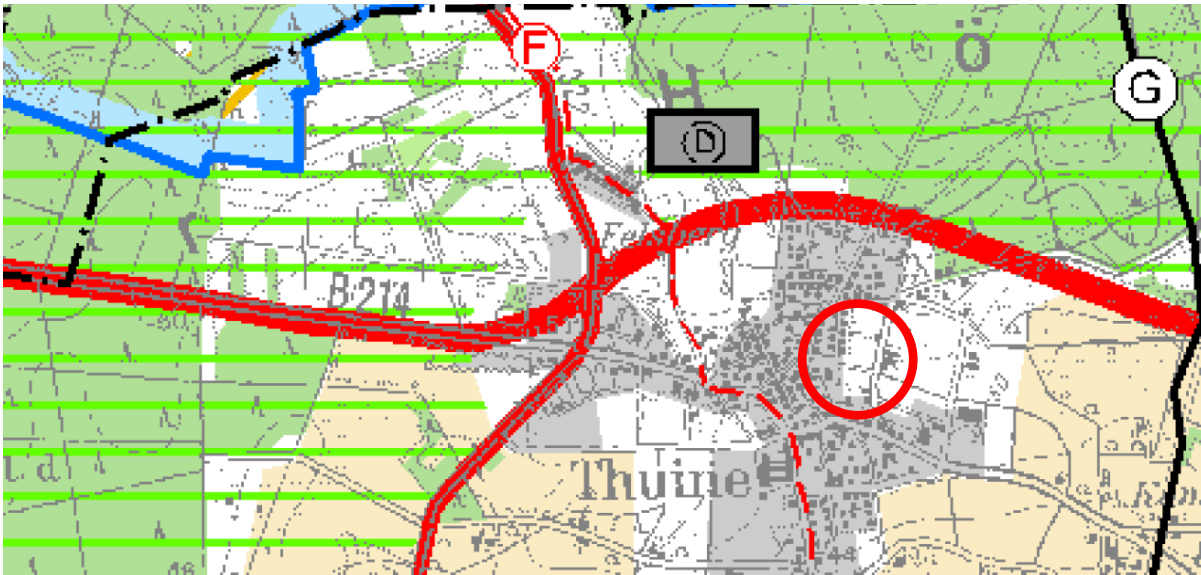
Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Thuine. Die nördlich und westlich gelegene Wohnbebauung soll in südöstlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die östlich gelegene Straße „Zu den Hünensteinen“ sowie die nördlich und westlich gelegenen Wohnbauflächen. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen weiteren Lückenschluss innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen in der Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 0,68 ha groß. Entsprechend dem unter Ziff. 4 dargelegten Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine 7,0 m breite Straßenverkehrsfläche, die als Ringerschließung über den „Kleiberweg“ an die Straße „Zu den Hünensteinen“ angeschlossen ist. Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Weidefläche für Pferde genutzt. Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Juli 2016, der Biotoptyp sonstige Weidefläche (GW) zugeordnet werden.

Aufgrund der Änderung des BauGB zum 20.07.2017 (§ 13b BauGB) können der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u. a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich. Bei einer Wohnbaufläche von 4.578 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 1.373,4 m<sup>2</sup>, die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> liegt.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

#### 3.1. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)



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

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland ist für den Geltungsbereich keine besondere Nutzung vorgesehen (weiße Fläche).

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. 26 seitens der Ortsentwicklung in Thuine die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher landwirtschaftlich genutzte, innerörtliche Freifläche als Wohnstandort mobilisiert werden kann.

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

### 3.2. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland

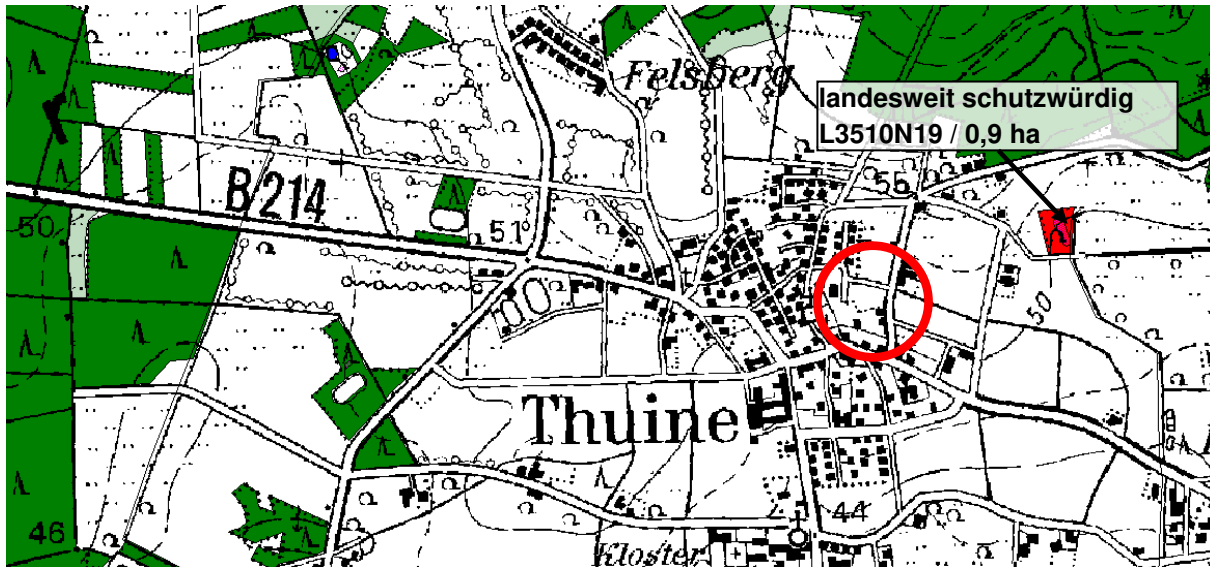


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen.

Zum landesweit schutzwürdigen Bereich L3510N19 „Kunkenvenne“, hierbei handelt es sich um einen Erlen-Niederwald im Quellgebiet des „Thuiner Mühlenbaches“ wird ein ausreichender Schutzabstand von ca. 500 m eingehalten.

### 3.3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der nördlich angrenzende Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Nr. 1 BauNVO und die östlich angrenzende Straße „Zu den Hünensteinen“ als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

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

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zu den Hünensteinen - Teil III“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in der Ortslage Thuine, deren bestehende Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i. S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils die akut bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche im unbeplanten Innenbereich, angrenzend an den östlichen Siedlungsrand der Ortslage und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. 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 Innenentwicklungspotentiale ermittelt hat. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Thuine eine Erfassung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale in der Ortslage Thuine vorgenommen. Aktuell kann die Gemeinde Thuine keine freien Bauplätze zur Verfügung stellen, da alle ausgewiesenen Bauplätze bereits veräußert oder reserviert sind.

Seitens der Gemeinde wird angedacht, ein Leerstands- und Freiflächenkataster zu erstellen. Hierdurch sollen in Thuine leerstehende Gebäude und vorhandene innerörtliche Freiflächen ermittelt werden. Hieran anschließend sollen die Eigentümer angeschrieben werden, ob sie bereit sind, ihre Immobilien bzw. Freiflächen zu veräußern. Die evtl. in Frage kommenden Flächen befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen und sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotentiale äußerst schwierig.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortes und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten, Kirche, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten etc.).

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Schließung einer Lücke zwischen den vorhandenen Baugebieten. So grenzen nördlich der Bebauungsplan Nr. 24 „Zu den Hünensteinen – Teil II“ sowie westlich und südlich der Bebauungsplan Nr. 5A „Schulenhof“ inkl. seiner Änderungen (hier insbesondere die Änderungen 3 und 4) an den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung. Die östliche Abgrenzung erfolgt durch die Gemeindestraße „Zu den Hünensteinen“. 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 Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg und verkehrsberuhigte Bereiche)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB (Regenrückhaltebecken)

## **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 einzubeziehen 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 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei einer Wohnbaufläche von 4.578 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 1.373,4 m<sup>2</sup>, die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt. Der Ersatz für den Verlust des Nahrungshabitats aufgrund der heranrückenden Bebauung für die Arten Waldohreule und Steinkauz wurde bereits durch die Gemeinde Thuine im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen – Teil II“ erbracht (Schaffung von insg. 0,8 ha extensiv genutztem Grünland in zwei Teilbereichen). Die darüber hinaus bereits in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen – Teil II“ (siehe Anlage) aufgeführte Vermeidungsmaßnahme V1 wird auch für diese Bauleitplanung übernommen (vgl. Kapitel 8). Somit kann bei allen Arten eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der bisher definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, sodass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen. Alle weiteren Arten und Lebensräume gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG sind bereits hinreichend im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG abgeprüft worden.



Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (Oktober 2019) 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 liegt östlich der Gemeindestraße „Zu den Hünensteinen“. 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“. Des Weiteren sind die anstehenden Böden für diesen Naturraum nicht als seltene Bodentypen einzustufen. Zudem werden Pferde auf der Fläche gehalten, sodass eine Trittbelastung herauszustellen ist.

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 BauGB ausgeschlossen. Im Plangebiet ist die Entwicklung neuer Wohngebietsflächen vorgesehen. Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich.

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.

## **5.2. Belange der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. 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.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

### **5.2.1. Oberflächenentwässerung**

Der 1. Änderungsantrag zum Erlaubnisbescheid gem. §§ 8, 9, 10 WHG (Antrag vom 01.10.2014, Genehmigung vom 27.10.2014, Az: 671/657-20-045.2014.099) im Zuge der Erschließung des Wohngebietes zum Bebauungsplan Nr. 25 „Zu den Hünensteinen“ in der Gemeinde Thuine wurde

vom Ingenieurbüro W. Grote GmbH, Papenburg, am 05.12.2017 erstellt und umfasst neben dem bestehenden Wohngebiet „Zu den Hünensteinen – Teil I“ (45. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Freren und Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Thuine) auch den bereits erschlossenen Bereich der Wohnbauflächen „Zu den Hünensteinen – Teil II“ (50. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Freren und Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Thuine) sowie diesen III. (und letzten) Erschließungsabschnitt (siehe Anlage).

Zusammenfassend wird das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Regenrückhaltebecken am tiefsten Punkt, hier in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung, eingeleitet. Von dort aus wird es auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken wurde bereits angelegt und wird somit nachrichtlich 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 geologische Kurzbeurteilung und Empfehlung des Sachverständigenbüros Biekötter aus Ibbenbüren, die für die im Rahmen dieser Bauleitplanung geplanten Wohngrundstücke die Möglichkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers konstatiert, ist als Anlage beigefügt.

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den geplanten privaten Flurstückspartellen erfolgt separat über die jeweiligen Grundstückseigentümer in Form einer oberflächennahen Versickerung. Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstückspartellen hat so zu erfolgen, dass es zu einer Reduktion der Niederschlagsabflüsse kommt. Zudem können die Abflüsse über eine Retention, oberflächennah versickern und verdunsten. Die oberirdische Ableitung kann über offene Rinnen, flache Mulden oder Gräben erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV zu versickern. Hierbei sind die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 9). Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV DVWK-A 138 "Planung-, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005 - zu erfolgen. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 1,0 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein.

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.

### **5.2.2. Trinkwasserversorgung**

Östlich des Baugebietes verläuft eine Trinkwassertransportleitung des Wasserverbandes Lingener Land, die mit einer Dienstbarkeit gesichert ist. Die Lage der Leitung wird im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes beachtet.

Das Planungsgebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

### **5.2.3. Schmutzwasserbeseitigung**

Es wird ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Thuine angestrebt. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den Bedarf des Plangebietes abzudecken. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

### **5.2.4. 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.

Von der Straße zu den Hünensteinen zweigt eine ca. 7,0 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich in das Allgemeine Wohngebiet ab, der an seinem nördlichen Ende an den bereits bestehenden Abschnitt der Gemeindestraße „Kleiberweg“ anschließt und hierdurch eine „Ringerschließung“ innerhalb der Baugebiete „Zu den Hünensteinen Teil II und III“ entstehen lässt. Diese Straßenachse kann ordnungsgemäß (ohne Rückwärtsfahren) von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden.

### **5.2.5. Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Für das geplante Gebiet ist für die unabhängige Löschwasserversorgung ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden zu gewährleisten. Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Lingener Land 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 öffentliche 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 Hydranten werden so verteilt, dass der Abstand von den Gebäuden 150 m nicht überschreitet. Die Löschwasserversorgung wird zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Nutzung des Regenrückhaltebeckens am Kleiberweg, Nutzung vorhandener Grundwasserbrunnen u.ä.). 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)**

Die nächstgelegenen größeren Gewerbebetriebe befinden sich ca. 175 m in südöstlicher Richtung. Aufgrund dieser Entfernung sind unzumutbare Immissionen für das geplante Baugebiet nicht zu erwarten. Auch etwaige Erweiterungen der Gewerbebetriebe sind in diesem Zusammenhang nicht zu berücksichtigen, da diese bedingt durch nähergelegene vorhandene Wohnbebauung ohnehin allenfalls eingeschränkt möglich wären.

Aufgrund der Entfernung von über 500 m zur nächstgelegenen klassifizierten Straße (Bundesstraße 214 – Ortsumgehung Thuine/Freren – im Norden) sind auch keine unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen zu berücksichtigen.

Unmittelbar östlich des geplanten Baugebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die allerdings nur noch im Nebenerwerb mit Pferdehaltung hobbymäßig betrieben wird. Hinzu kommt, dass deren Eigentümer die Flächen im Plangebiet an die Gemeinde verkauft hat in dem Bewusstsein, dass hier eine Wohnbebauung entstehen soll. Da in der näheren Umgebung keine weiteren Betriebe existieren, liegen insofern keine landwirtschaftlichen Immissionen vor.

Im Übrigen grenzt der Planbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können 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 insbesondere 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. Zur äußeren Erschließung wird die Straße „Zu den Hünensteinen“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Parallel dazu verlaufend wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Von der Straße zu den Hünensteinen zweigt eine ca. 7,0 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich in das Allgemeine Wohngebiet ab, der an seinem nördlichen Ende an den bereits bestehenden Abschnitt der Gemeindestraße „Kleiberweg“ anschließt und hierdurch eine „Ringerschließung“ in den Baugebieten „Zu den Hünensteinen Teil II und III“ entstehen lässt. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bei dem Ausbau der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, indem an dafür geeigneten Stellen ausreichend Parkmöglichkeiten angelegt werden. Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die Wohnbebauung notwendigen Einstellplätze anzulegen.

#### **5.6. Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

## **5.7. Belange des Klimaschutzes**

Mindestens 55 % der Bauflächen bleiben als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Zudem werden im Zuge des Straßenausbaues sowie auf den Privatgrundstücken auf der Basis der textlichen Festsetzungen 7 und 8 Gehölzpflanzungen vorgehalten.

Der Zuschnitt des Baugebietes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen eine Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet.

## **6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 „ZU DEN HÜNENSTEINEN - TEIL III“**

### **6.1. Art und Maß 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)

Da der Bebauungsplan Nr. 26 gem. § 13b BauGB aufgestellt und somit ausschließlich durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und demzufolge der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen muss, werden 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. 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)

#### Unzulässigkeit von Wohnungen im Kellergeschoss

In Kellergeschossen sind Wohnungen nicht zulässig. Auch mit dieser Festsetzung soll dem Wohngebietscharakter der benachbarten Baugebiete Rechnung getragen werden, da hier ebenfalls Wohnungen in den Kellergeschossen nicht zulässig sind. (Textliche Festsetzung Nr. 4)

#### Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Einzel- und Doppelhäusern keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, was der städtebaulichen und sozialen Struktur des gesamten Gebietes im nordöstlichen Teil der Ortslage widersprechen würde. (Textliche Festsetzung Nr. 5)

#### Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Sie wurden unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung gewählt. Damit soll auch dem Vermeidungsgrundsatz im Rahmen der Eingriffsregelung entsprochen werden. Die GRZ im WA darf um 50 % überschritten werden. Auch bei einer maximal möglichen Gesamtversiegelung von 45 % (0,3 x 1,5) verbleiben noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück. In den angrenzenden Baugebieten ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt worden. Im Zusammenwirken mit der

Höhenbeschränkung unter Ziff. 6.5 fügt sich eine solche Bebauung in die Eigenart der ländlichen Umgebung ein und trägt insbesondere im Randbereich der Ortslage zu einem schonenden Übergang zur freien Landschaft bei. Die 1-geschossige Bebauung soll sich daher innerhalb des nunmehr vorgesehenen Baugebietes fortsetzen.

### Bauweise

Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die offene Bauweise orientiert sich an der angrenzend vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

## **6.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zu den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind Abstände einzuhalten, u.a., um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 darf von den festgesetzten Baugrenzen geringfügig abgewichen werden, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten. Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch, Flexibilität in der Grundrissgestaltung und mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt. Somit können Anbauten und Erweiterungen sowohl als räumliche Erweiterung des Hauses als auch zum Zweck der Energieersparnis (z. B. Wintergarten) sowie der klimatisch-ökologischen Verbesserung des Hauses (z.B. Gartenhaus) realisiert werden.

## **6.3. Öffentliche Verkehrsfläche**

Hierzu wird auf Ziff. 5.5 verwiesen.

## **6.4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**

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

## **6.5. Textliche Festsetzungen (TF)**

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

- § 1 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.

Begründung: 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 Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein." (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)

- § 2 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkte sind hierbei der Kleiberweg und die Straße „Zu den Hünensteinen“ vor bzw. angrenzend zu den geplanten Grundstücken.
- § 3 Die Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 9,0 m nicht überschreiten.
- § 4 Kellerwohnungen sind unzulässig.
- § 5 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 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB:  
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- § 7 Auf den privaten Grundstücken sind gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen.

Pflanzliste Laubbaum:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

Pflanzliste Laubstrauch:

<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Bäume als Hochstamm:	10 - 12 cm Stammumfang
Sträucher:	60 - 100 cm Höhe

Durch die Festsetzung wird eine Durchgrünung der Siedlungsbereiche, eine Einbindung der Bauflächen in die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie eine Verbesserung der Lebensraumsituation für die heimische Flora und Fauna gefördert.

- § 8 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB 3 standortgerechte heimische Laubbäume entsprechend der "Pflanzliste Laubbaum" unter § 6 zu pflanzen.

Durch die Festsetzung wird eine Durchgrünung der Siedlungsbereiche, eine Einbindung der Straßenverkehrsflächen in die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie eine Verbesserung der Lebensraumsituation für die heimische Flora und Fauna gefördert.

- § 9 Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für Dachflächen sowie Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bleiben hiervon unberührt.

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der bisherigen Grundwasserneubildungsrate.

## **7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Gemeinde Thuine hält sich bei der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften bewusst zurück. Lediglich die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden hierzu getroffen, um zum Erhalt und zur Verwirklichung eines einheitlichen Ortsbildes beizutragen.

- § 1 Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen darf die Dachneigung mind. 20° und maximal 46° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
- § 2 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich – Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze (= vordere Bauflucht) – nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke zählen hierzu auch die Bepflanzungen sowie gestalterische und bauliche Elemente.

Mit den Festsetzungen zu den Einfriedungen der privaten Baugrundstücke soll verhindert werden, dass in dem Wohngebiet massive Einfriedungen zur Straßenseite vorgenommen werden.

## **8. HINWEISE**

### **Bodenfunde**

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) 44 - 4041 und - 4039 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).

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Für den Artenschutz wird folgende Maßnahme vorgenommen:

Vermeidungsmaßnahme V1: 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.

### Landwirtschaft

Durch die Ausbringung von Gülle und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

### Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

### Gebäudeinterne Netzinfrastruktur

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.

## 9. VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Zu den Hünensteinen - Teil III“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 16.10.2019

i.A. gez. Thiemann

.....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Thuine.

Thuine, den 23.10.2019

(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 08.11.2019 bis zum 09.12.2019 öffentlich ausgelegen.

Den von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.10.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Thuine, den 10.12.2019

(Siegel)

gez. Gebbe

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Thuine hat diese Begründung am 05.02.2020 beschlossen.

Thuine, den 05.02.2020

(Siegel)

gez. Gebbe

.....  
Bürgermeister



**Abwägung 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 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 08.11.2019 bis zum 09.12.2019 sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 30.10.2019 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:

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
1	Amprion GmbH	31.10.2019
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	05.11.2019
3	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	31.10.2019
4	DSF Deutsche Flugsicherung GmbH	21.11.2019
5	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	31.10.2019
6	Ericsson Services GmbH	21.11.2019
7	Gemeinde Hopsten	04.11.2019
8	Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim	06.12.2019
9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	09.12.2019
10	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen	04.11.2019
11	Niedersächsisches Forstamt Ankum	30.10.2019
12	Samtgemeinde Lengerich	13.11.2019
13	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	05.12.2019
14	Vodafone GmbH (Richtfunk)	01.11.2019
15	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	20.11.2019

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

<b>Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112: Schreiben vom 05.12.2019</b>	
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 Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet. Der gewünschte Hinweis entsprechend § 77k Abs. 4 TKG ist bereits im Planteil sowie in der

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>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 Ausbaurechtsentscheidung 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.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto:T-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Begründung enthalten.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<b>2. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 04.11.2019</b>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <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 Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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 Verfah-</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>rens/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 stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetes Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Tönnies unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011 295.</p>	
<b>3. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 09.12.2019</b>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Wohnbauflächen) keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Mit der Bauleitplanung wird als weitere Nachverdichtung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt im weiteren Verlauf im Südosten an bestehende gewerbliche Nutzungen. Erhebliche gewerbliche Immissionen werden für das neue Plangebiet nicht erwartet, da bereits vorhandene Wohngebäude einen geringeren Abstand einhalten. Es ist trotz allem sicher zu stellen, dass sich durch die Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Die Gewerbebetriebe genießen an den vorhandenen Stellen Bestandsschutz und sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p>Die sich südöstlich des Geltungsbereiches dieses Bauleitplans befindlichen gewerblichen Bauflächen werden bereits durch näher an den Gewerbebetrieben gelegene Wohnhäuser eingeschränkt, sodass durch dieses neue Wohngebiet keine zusätzlichen erheblichen Einschränkungen der Gewerbebetriebe herauszustellen sind. Daher wird von einer Einbindung der betroffenen Betriebe in den weiteren Planungsprozess abgesehen.</p>
<b>4. Landkreis Emsland: Schreiben vom __.12.2019</b>	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Städtebau</u></b></p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><b><u>zu Städtebau</u></b></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 Bestimmtheitsgebot verlangt, dass in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen der Bezugspunkt eindeutig bestimmt ist. § 2 der textlichen Festsetzungen genügt dabei nicht dem Bestimmtheitsgebot.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass bei der Bestimmung des Bezugspunktes darauf zu achten ist, dass dieser zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhanden und nicht mehr veränderbar ist. Die Bezugnahme auf eine geplante Erschließungsstraße ist nur dann rechtlich zulässig, wenn deren Höhenlage (z.B. über ... NHN) festgesetzt wird, da im Zuge des Ausbaus sonst ggfs. die Höhenlage der Straße noch verändert wird. Dabei ist wiederum auf die genaue Zuordnung dieser Punkte zu den baulichen Anlagen zu achten.</p> <p>Wird ein Bebauungsplan nach § 13a oder b BauGB aufgestellt und weicht er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, so ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).</p> <p>Eine Berichtigung hat sowohl in Ihrem als auch in unserem Hause zu erfolgen. Bezüglich der Berichtigung in unserem Hause empfiehlt es sich, dass Sie als Gemeinde bereits in der Überschrift der Bekanntmachung zum o.g. Bebauungsplan auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans hinweisen. Alternativ bitte ich Sie um eine entsprechende Mitteilung über die Berichtigung.</p>	<p>Für die drei Grundstücke an der Gemeindestraße „Zu den Hünensteinen“ kann an der textlichen Festsetzung festgehalten werden, da diese bereits als endausgebaute Straße vor den Grundstücken herführt. Dieser Sachverhalt kann auch für den Kleiberweg hergeleitet werden, der bereits anteilig als Baustraße in der Örtlichkeit vorhanden ist. Zudem besteht im südlichen Bereich bereits ein Regenrückhaltebecken, sodass im Zusammenhang mit dem Endausbau des Kleiberweges keine erheblichen Höhenänderungen mehr zu erwarten sind. Da das Gebiet von Norden nach Süden abfällt, werden auch keine unmaßstäblichen Höhenentwicklungen innerhalb der Baugebiete entlang des Kleiberweges erwartet.</p> <p>Dem Landkreis Emsland wird eine entsprechende Mitteilung über die Berichtigung des Flächennutzungsplans zugesandt.</p>
<b>5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Lingen: Schreiben vom 11.11.2018</b>	
<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>Das o.g. Plangebiet mit einer Größe von etwa 0,68 ha wird derzeit als Pferdeweide genutzt und soll als allgemeines Wohngebiet in Thuine entwickelt und ausgewiesen werden. Größere landwirtschaftliche Betriebe sind nicht betroffen bzw. können sich an diesen ortsnahen Standorten ohnehin nicht weiterentwickeln. Ortsübliche Geruchsbelastungen sind in der Begründung zum Planentwurf bereits anerkannt. Aus landwirtschaftli-</p>	<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>cher Sicht bestehen somit grundsätzlich keine Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan.</p> <p>Wir weisen jedoch ausdrücklich nochmal darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe östlich der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb Gebbe liegt, der laut Entwurfsbegründung nur einige Pferde zum Hobby halten soll. Im Nordosten und im Süden des Plangebietes befinden sich weitere kleine Hofstellen, die zwar in unseren Akten nicht mehr als landwirtschaftliche Betriebe geführt werden, aber ebenfalls noch einige Pferde oder Kleintiere halten könnten. Auch von solchen kleinen Tierhaltungen können Immissionen ausgehen, die berücksichtigt werden müssen. Ohne das Einvernehmen bzw. ohne Berücksichtigung derer Interessen kann die Rechtssicherheit der Bauleitplanung gefährdet sein.</p> <p>Aus Sicht des Forstamtes Weser-Ems bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist.</p>	<p>Durch die hobbymäßige Haltung von Pferden und Kleintieren ergeben sich angrenzend zum Planbereich keine erheblichen Geruchsstundenintensitäten, die 10 % der Jahresstunden überschreiten würden, insbesondere auch, da weitere größere tierhaltende Betriebe mit möglichen kumulierenden Wirkungen im Raum nicht vorhanden sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Grundstücke, die an den Außenbereich grenzen, in einem erhöhten Maße Geruchsmissionen hinzunehmen haben. Dies ergibt sich aus dem Gedanken der Vorbelastung eines grenznahen Grundstücks zum Außenbereich. Beeinträchtigungen, die für den Außenbereich gebietstypisch und deshalb zu erwarten sind, können somit keine Unzumutbarkeit begründen. Die Pferde- und Kleintierhaltung wird in diesem Zusammenhang für den Außenbereich als typische Nutzung angesehen. (z.B. Urteil des Verwaltungsgerichtes Mainz zum Bau eines Pferdestalles im Außenbereich unmittelbar angrenzend zu einer Wohnbebauung (Urteil vom 25. April 2018, Az. 3 K 289/17))</p>
<b>6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück: Schreiben vom 25.11.2019</b>	
<p>Gegen die o.g. Planung bestehen von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken.</p> <p>Gewerbelärm Schutz WA gegen GE Um dem Schutzanspruch des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) hinsichtlich Lärmimmissionen gerecht zu werden, wird es von hier aus für erforderlich gehalten, unter Berücksichtigung der auf den in der Nähe befindlichen Gebieten vorhandenen Gewerbebetriebe (hier u.a. Kuitter GmbH) die Einhaltung der Lärmrichtwerte für ein WA nach TA Lärm (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) bzw. der festgesetzten Emissionskontingente durch ein Schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.</p> <p>Das Gutachten bitte ich mir in schriftlicher Form (Farbkopie) im Rahmen der Beteiligung der Behörden vorzulegen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>Die südöstlich gelegenen gewerblichen Bauflächen werden bereits durch näher an die Gewerbebetriebe gelegenen Wohnhäuser eingeschränkt, sodass durch das weiter entfernt gelegene neue Wohngebiet keine zusätzlichen erheblichen Einschränkungen der Gewerbebetriebe herauszustellen sind. Daher wird von einer Einbindung der betroffenen Betriebe in den weiteren Planungsprozess abgesehen.</p>



Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<b>7. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 08.11.2019</b>	
<p>Gegen den obigen Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt betroffen ist.</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>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>
<b>8. Wasserverband Lingener Land: Schreiben vom 04.11.2019</b>	
<p>Unter Berücksichtigung der u.g. Hinweise bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche 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.</p> <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</p>	<p>Die Stellungnahme des Wasserverbandes Lingener Land wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p> <p>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 TAV zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Regenrückhaltebecken u.ä.). Die Begründung wird diesbezüglich überarbeitet.</p> <p>In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsanlagen wird in der Begründung bereits auf die genannten Arbeitsblätter und deren Berücksichtigung hingewiesen.</p>

Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>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>	
<b>7. Westnetz GmbH: Schreiben vom 05.12.2019</b>	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 30.10.2019 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.</p> <p>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>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten und nicht zu überbauen.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Wohnbaugebietes beachtet.</p>

<b>Stellungnahme nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<p>und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.</p>	