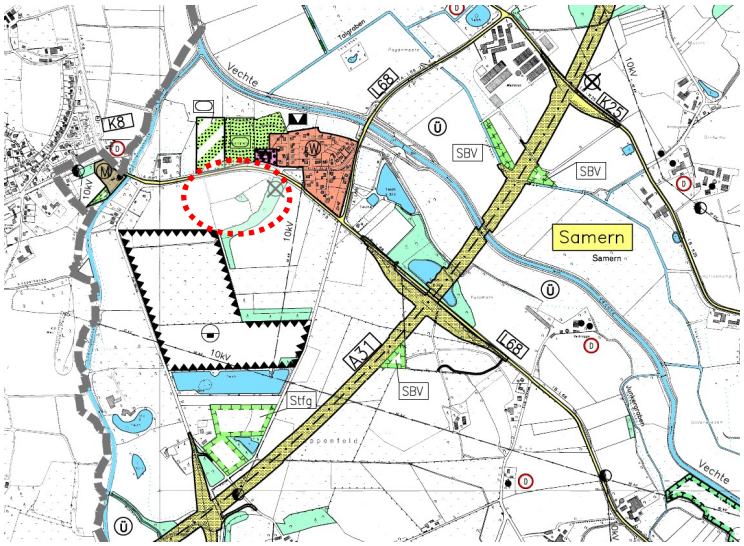
GEMEINDE SAMERN

SAMTGEMEINDE SCHÜTTORF

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Bebauungsplan Nr. 8 „Tappenfeld“



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Projektnummer: 216016
Datum: 2018-03-20

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Gesetzliche Grundlagen 3
2 Planungsanlass 3
3 Planverfahren 3
4 Geltungsbereich 4
5 Flächennutzungsplan 4
6 Planinhalte 5
6.1 Erschließungskonzept 5
6.2 Gestaltungsgrundsätze: 6
6.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes: 7
7 Verkehrliche Erschließung 8
8 Belange des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege 9
8.1 Landschaftspflege, Grünordnung und Eingriffsbilanzierung 9
8.2 Umweltbericht 10
8.3 Artenschutz 10
9 Belange des Immissionsschutzes 11
9.1 Lärmimmissionen 11
9.2 Landwirtschaftliche Immissionen 11
10 Ver- und Entsorgung 12
11 Erdölbohrstelle 12
12 Altlasten - Altstandorte 13
13 Denkmalschutz, Archäologie 13
14 Vorhandenes Gewässer 14
15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke 15

Anhang: Umweltbericht von 2018-02-07

Anlage: Wasserwirtschaftliche Vorplanung von 2017-07-24
Schalltechnische Beurteilung von 2016-05-20
Stellungnahme Bodenluftuntersuchungen Fa. Wessling GmbH 2017-02-16
K8 /Anschluss Tappenfeld, Verkehrsmengen und -qualität IPW 2017-04-03

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-03-20
Proj.-Nr.: 216016

Dipl.-Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl.-Ing. (FH) Annette Weber

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Gesetzliche Grundlagen

in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Niedersächsische Bauordnung
- Planzeichenverordnung
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz

2 Planungsanlass

In der Gemeinde Samern stehen keine freien Baugrundstücke zur Verfügung, es besteht jedoch seitens der Gemeinde der Bedarf, für die Eigenentwicklung Baugrundstücke bereitzustellen. Der Bedarf ergibt sich aus den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben, von denen einzelne Nachkommen in die Familiengründung gehen und in der Gemeinde angesiedelt bleiben möchten sowie durch Betriebsübergaben ehemaliger Betriebsinhaber, die nun ein betriebsunabhängiges Wohngebäude beziehen möchten. Ebenso ergibt sich der Bedarf der Eigenentwicklung aus den bestehenden Wohngebieten.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 8. ist vorgesehen, eine 3,1 ha große Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird, als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern.

3 Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Samern hat in seiner Sitzung am 27.09.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 8 „Tappenfeld“ beschlossen.

Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB wurde durchgeführt mit Bekanntmachung vom 16. November und Auslegung des Vorentwurfes vom 24. Nov. bis einschließlich 16. Dez. 2016 in der Gemeinde Samern. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht eingereicht.

Die Behörden wurden mit Datum vom 22. Nov. 2016 angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Die gegebenen Hinweise und Anregungen sind in die Planung eingeflossen entsprechend der Abwägungsvorlage vom 19.09.2017.

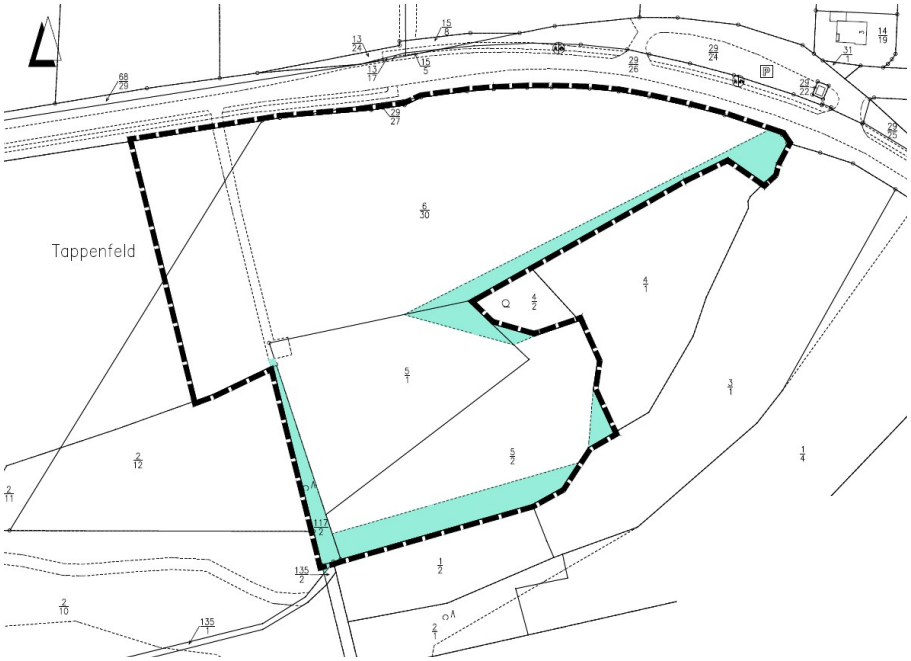
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom …….. bis ……... Für die Bürger bestand in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern. Hiervon wurde kein Gebrauch gemacht. Die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

Da sich aufgrund der Anregungen und Hinweise keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Samern in seiner Sitzung am …… den Satzungsbeschluss gefasst.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Tappenfeld“ umfasst eine Fläche von ca. 30.665 m² südlich der Ohner Straße K8.

Er liegt in der Flur 15 der Gemarkung Samern. Es werden die Flurstücke 5/1, 5/2 und 117/2 ganz, die Flurstücke 6/30 und 6/28 teilweise in den Geltungsbereich einbezogen.



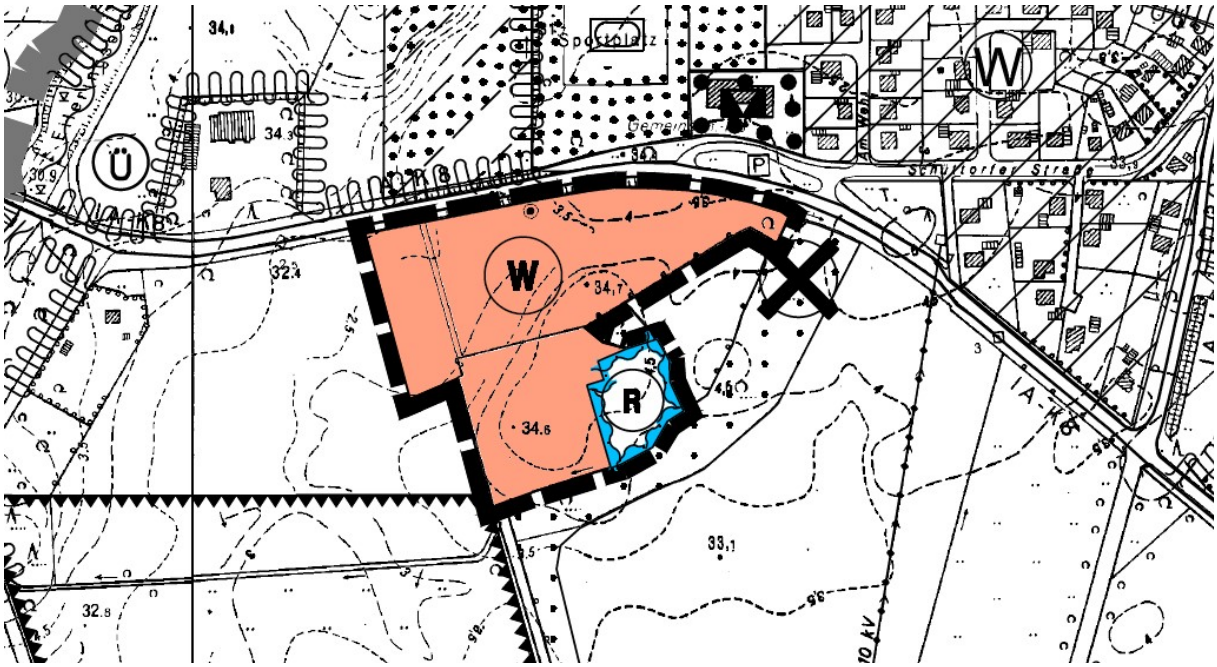
Auszug Liegenschaftskarte

5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf (genehmigt 30.11.2000) war bislang für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9 a) BauGB dargestellt.

In der im Parallelverfahren aufgestellten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schüttorf sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt:

- Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB und
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB
- Nachrichtlich aufgenommen ist nahe der K8 eine Erdölbohrstelle mit Schutzradius 5 m



6 Planinhalte

6.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird im Osten, Süden und teilweise im Westen begrenzt durch einen Baumbestand, siehe hierzu unter Absatz Geltungsbereich die Liegenschaftskarte. Südöstlich grenzt Waldfläche an, die im FNP auch als Wald dargestellt ist. Am nördlichen Rand dieser Waldfläche verläuft ein Entwässerungsgraben. Im südwestlichen Bereich ist laut FNP eine größere Sandabbaufläche dargestellt, der Sandabbau ist hier abgeschlossen und es ist eine Wasserfläche entstanden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann nur von der Ohner Straße erfolgen und zwar westlich der bestehenden Querungshilfe in Höhe des Sportplatzes. Hier liegt auch die Anbindung des Wirtschaftsweges, über den die landwirtschaftlichen Flächen erschlossen sind.

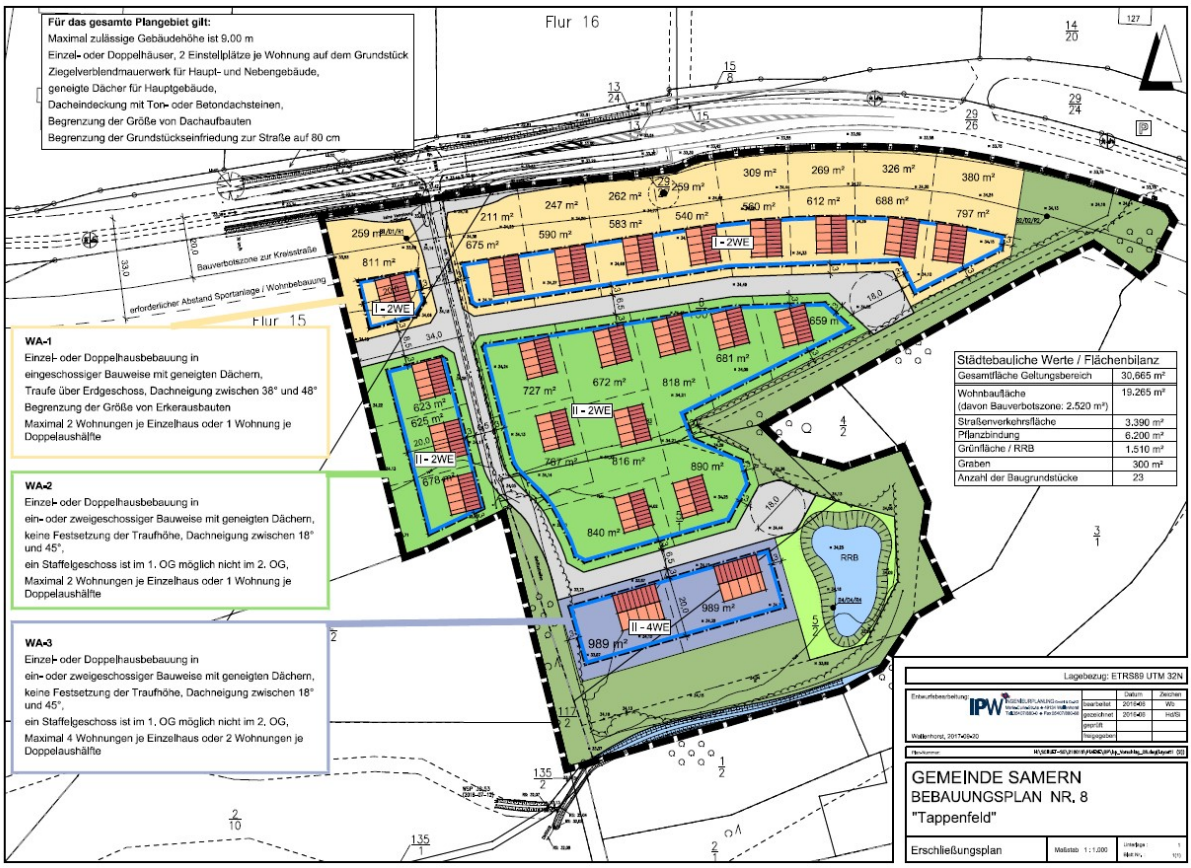
Eine Konzeptplanung zur Anbindung einer neuen Wohnsiedlungsstraße an die Ohner Straße westlich der Querungshilfe mit Abbiegespur auf der K 8 wurde erstellt und wird nach der Darstellung im Plan realisierbar sein.

Eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes wird durch die südlich gelegenen Baumbestände in gewissem Umfang eingeschränkt. Im Erschließungskonzept wird dieses dahingehend berücksichtigt, dass mit der Abgrenzung der Bauflächen ein ausreichend großer Abstand zum Baumbestand eingeplant wird und damit eine ausreichende Belichtung und Besonnung der einzelnen Baugrundstücke erlangt wird.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Wohnstraßen, die in Form von zwei Stichwegen mit Wendeplatz vorgesehen sind. Die Wendeplätze am Ende der Stichwege und auch das erforderliche Regenrückhaltebecken werden bewusst an die baumbestandenen Flächen gelegt, um hier die beschatteten Flächen soweit wie möglich für die Erschließungs-

anlagen zu nutzen und die unbeschatteten Flächen als Wohnbauland freizuhalten. Der Grünbestand wird bis zu dem Kronentraufbereich als Grünfläche abgegrenzt.

Da es heute nicht absehbar ist, ob langfristig eine weitere bauliche Entwicklung in der Gemeinde notwendig wird, wird vorsorgend eine Anbindungsmöglichkeit zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. Über diese Parzelle sind zukünftig die im Westen verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen anzufahren, da der derzeitige Wirtschaftsweg überplant wird. Somit ist diese nach Westen führende Wegeparzelle erforderlich, auch wenn eine spätere Siedlungserweiterung nicht vorgesehen wird. Es gibt für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen keine andere Verbindung zum öffentlichen Straßennetz.



6.2 Gestaltungsgrundsätze:

In den Vorüberlegungen zu diesem Plangebiet wurde deutlich, dass für die bauliche Entwicklung und die Gestaltung der Wohngebäude der bauliche Charakter der Gemeinde aufgenommen werden soll.

Es ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern vorgesehen als Eigenheim. Im Einzelfall soll auch die Erstellung eines Mietshauses mit maximal 4 Wohnungen möglich sein.

Für die Bauzeile (WA-1) entlang der Hauptstraße, der Ohner Straße K 8, ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen mit geneigten Dächern und Traufe über dem Erdgeschoss. Für die Bauflächen (WA-2 und WA-3) abseits der Hauptstraße soll eine etwas gelockerte Ausgestaltung der Gebäude zulässig sein.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung, die hauptsächlich auf die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ausgerichtet ist, gleichwohl aber auch Doppelhäuser zulässt.

Im Süden des Plangebietes ist auf einer Fläche von ca. 2.100 m² (WA-3) die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich mit maximal 4 Wohnungen je Gebäude. Es handelt sich um einen räumlich eng umgrenzten Bereich, der der Wohnraumversorgung auch kleinerer Haushalte dienen soll. Die Regelungen für den WA-3-Bereich sind als Angebotsplanung einzustufen; zulässig sind im WA-3-Bereich auch Wohngebäude, die unter dem festgesetzten Nutzungsrahmen bleiben. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich hier keine maßstäblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild bzw. für das Siedlungsumfeld, da diese Mehrfamilienhäuser abseits des Sichtfeldes von der Haupterschließungsstraße liegen und auch für diese Gebäude wie für alle anderen im Plangebiet zugelassenen Wohngebäude eine einheitliche Höhenbegrenzung mit 9,00 m über der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens gilt.

Die Wohngebäude müssen im gesamten Plangebiet mit geneigten Dächern erstellt werden, da diese Form der Bedachung traditionell und grundlegend das Ortsbild der Gemeinde Samern bestimmt. Die künftigen Wohngebäude sollen sich gebäudetypologisch in den gesamten Siedlungskontext einfügen. Dabei wird der Rahmen der Gestaltungsfestsetzungen für die Bauzeile entlang der Ohner Straße (WA 1) darauf abgestellt, dass hier das traditionelle eingeschossige Giebelhaus mit Traufe über dem Erdgeschoss entsteht mit entsprechend steilerer Dachneigung (38° bis 48°).

Für die Bauflächen abseits der Hauptstraße wird der Gestaltungsrahmen für die Gebäude großzügiger gefasst. Auch hier sind nur geneigte Dächer zulässig, jedoch ohne Bestimmung einer Traufhöhe und mit größerer Bandbreite der Dachneigung (18° bis 45°). Hier können z.B. auch die sogenannten „Toscana-Häuser“ in zweigeschossiger Bauweise und flacher geneigtem Dach entstehen.

Durch die im gesamten Plangebiet auf 9,00 m begrenzte Bauhöhe ist sichergestellt, dass der Bau- und Siedlungsmaßstab nicht störend beeinträchtigt wird.
Die Außenwandgestaltung wird auf ortsübliche bzw. ortsbildprägende Ziegelmauerwerk begrenzt. Andere Materialien dürfen nur zur Gliederung der Fassaden untergeordnet Verwendung finden.

6.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Als Nutzungsart ist ein *Allgemeines Wohngebiet WA* vorgesehen gem. § 4 BauNVO.

Als Maß der Nutzung wird vorgesehen:

a. *für die Bauzeile entlang der Ohner Straße WA-1*
eingeschossige Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus oder 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
Grundflächenzahl = 0,35 + 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Geschossflächenzahl 0,4

b. *für den mittleren Erschließungsabschnitt WA-2*
ein- oder zweigeschossige Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus oder 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
Grundflächenzahl = 0,35 + 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Geschossflächenzahl 0,5

c: *für den südlichen Baublock, Erschließungsabschnitt WA-3*
ein- oder zweigeschossige Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus oder 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
Grundflächenzahl = 0,4 + 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Geschossflächenzahl 0,8

Nach der BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,4 zulässig. Die Gemeinde Samern ist ländlich geprägt und es soll in dem Wohngebiet eine großzügige Freiflächengestaltung ermöglicht und für alle gesichert werden. Deshalb ist in diesem Plangebiet die GRZ für WA-1 und WA-2 auf 0,35 begrenzt. Im WA 3 wird die GRZ jedoch mit dem Höchstmaß von 0,4 zugelassen, da bei Mehrfamilienhäusern ein höherer Anteil des Baugrundstückes bebaubar sein soll. Diese höhere Nutzungsziffer wird hier in der Gesamtschau durch die umgebenden Grünflächen ausgeglichen. Die zulässige GRZ darf auf allen Grundstücken um 50 % für Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl wird gestaffelt von 0,4 in WA-1, 0,5 in WA-2 und 0,8 in WA-3 festgesetzt. Es sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximale Geschossflächenzahl anzurechnen.

Diese Staffelung der GFZ begründet sich im Zusammenhang mit den ebenso differenziert vorgenommenen Festsetzungen (textlich) zur maximalen Traufhöhe und Dachneigung.

Die Gemeinde Samern verfolgt hier das Ziel, entlang der Kreisstraße grundsätzlich optisch die traditionelle eingeschossige Bauweise einzuhalten, während im inneren Plangebiet die Fassaden umlaufend eine Zweigeschossigkeit erreichen dürfen.

Über die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung und Einfriedung der Baugrundstücke soll weiterhin das traditionelle Ortsbild erhalten werden.

7 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist über das vorhandene Straßennetz gesichert. Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraße 8 „Ohner Straße“ an. Die Ohner Straße ist eine klassifizierte Kreisstraße, die Anbaufreiheit ist zu beachten. Es gilt ein Zufahrtverbot von der Kreisstraße und das Errichten von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der K 8 ist gem. § 24 Absatz 1 Nr. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) verboten.

Eine Konzeptplanung zur Anbindung einer Siedlungsstraße an die Ohner Straße westlich der Querungshilfe mit Abbiegespur auf der K 8 wurde im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes erstellt und wird realisierbar sein.

In dem Einmündungsbereich der neuen Siedlungsstraße an die Kreisstraße ist ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 110 m auf der Kreisstraße und 3 m auf der Zufahrt von jedem Bewuchs, jeder Bebauung und sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr 80 cm über Fahrbahnhöhe der Kreisstraße dauernd freizuhalten.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die K 8 ergibt eine Zusatzbelastung für die Kreisstraße, die als geringfügig eingestuft wird. Für einen sicheren Verkehrsablauf kann für Linksabbieger in das neue Wohngebiet auf der K8 eine Abbiegespur oder Abbiegehilfe eingerichtet werden. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Straßenbaulastträger der K 8 abgestimmt werden. Es steht ausreichend Fläche für einen Ausbau der K 8 zur Verfügung.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die geplanten Wohnbauflächen wurde berechnet mit folgendem Fazit: Aus verkehrstechnischer Sicht ist der geplante Knotenpunkt mit den prognostizierten Verkehrsmengen und einer Linksabbiegemöglichkeit von rd. 25 m (K8 östl.) als unbedenklich einzustufen. Der Verkehrsfluss auf der K8 wird nicht beeinträchtigt. Die Berechnung ist der Begründung in der Anlage beigefügt.

Die Grundstücksanbindungen erfolgen über eine innere Erschließung, über Wohnstraßen. die in Form von zwei Stichwegen mit Wendeplatz vorgesehen sind.

Die Breiten der Erschließungswege werden gewählt unter der Maßgabe, dass die Straßen über einen Regenkanal entwässert werden und somit die Straßenbreite für den Verkehr genutzt werden kann. Im oberen Abschnitt, in der Anbindung an die Kreisstraße, ist die Erstellung eines Fußweges abgesetzt von der Fahrbahn vorgesehen, hier wird die Breite mit 8,50 m gewählt, inwieweit hier im Anbindungspunkt die Ausbildung eines Tropfens erforderlich ist, ist mit dem späteren Ausbauentwurf zu klären.

Die Stichwege werden in 6,50 m Breite vorgesehen, abgesetzte Gehwege sind hier nicht vorgesehen. Die Stichwege erhalten Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18.0 m. Fußläufige Wegebeziehungen können nach Bedarf über die öffentlichen Grünflächen entstehen.

8 Belange des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege

8.1 Landschaftspflege, Grünordnung und Eingriffsbilanzierung

Die Darstellung von Bauflächen erfolgt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Ausreichender baulicher Abstand zu Baumbestand und Wald wird eingehalten werden. Die im Plan abgegrenzten Grünflächen werden mit dem Pflanzgebot nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b) festgesetzt.

Die Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wurde auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (VON DRACHENFELS 2016) durchgeführt. Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (LK Osnabrück 2016) dar.

Festgestellt wurde mit den vorgenommenen detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Kompensationsdefizit von 11.361 Werteinheiten. Die Kompensation des ökologischen Defizits wird über den Kompensationsflächenpool „Dalum-Wietmarscher Moor“ (Gemarkung Wietmarschen, Flur 16, Flurstücke 156, 158, 163/1 und 136/2) erfolgen.

8.2 Umweltbericht

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der als Teil dieser Begründung im Anhang beigefügt ist, beschrieben und bewertet.

8.3 Artenschutz

Zu diesem Plangebiet wurden von März bis Juli 2016 bereits Brutvogelerfassungen vorgenommen. Ergebnis der Brutvogelerfassung: Auf den Ackerflächen des Plangebietes konnten keine Brutvogelarten festgestellt werden. In den Gehölzstrukturen der Randbereiche kommen häufige und verbreitete Brutvogelarten vor. Gefährdete Arten sind im Plangebiet nicht erfasst worden. Als einzige streng geschützte Art ist der Grünspecht einmalig während der Brutzeit verhört worden. Daraus ergibt sich jedoch noch kein Brutverdacht. Dem Plangebiet kommt somit lediglich eine geringe Bedeutung für Brutvögel zu. Vorkommen von Fledermäusen können in älteren Gehölzen nicht ausgeschlossen werden.

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen/ Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. – 28.02.) zu beschränken. Der günstigste Zeitpunkt ist der Oktober, da dann die Tiere eigenständig, nach der Wochenstubenzeit und vor der Winterruhe, in der Lage sind in andere Quartiere auszuweichen. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
- Zur Vermeidung erheblicher Störungen potenzieller Fledermausquartiere in den Gehölzen, sind direkte Beleuchtungen der Gehölzbestände sowie südlich angrenzender Flächen zu vermeiden. Die Beleuchtung im Plangebiet ist nach unten auszurichten und es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

9 Belange des Immissionsschutzes

9.1 Lärmimmissionen

Die hier vorgesehene Wohnnutzung liegt im Einflussbereich der als Kreisstraße klassifizierten Ohner Straße K 8 sowie der nördlich der Straße gelegenen Sportanlagen.

Der Bestandsschutz der Kreisstraße wird beachtet. Gegenüber dem Straßenbaulastträger Landkreis Grafschaft Bentheim können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Kreisstraße geltend gemacht werden. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger bzw. auf dessen Kosten durchzuführen.

Zum Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um festzustellen ob hier die Ansiedlung einer Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen möglich ist bzw. welche Schallschutzmaßnahmen bei neuer Wohnnutzung notwendig werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan „Tappenfeld“ in Samern aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann.

<u>Straßenverkehrslärm</u>
Es sind im Randbereich (in der ersten Bauzeile) an der Ohner Straße Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bezüglich des Straßenverkehrslärms erforderlich. Die Vorder- und Seitenfassaden der Bauzeile WA-1 entlang der Ohner Straße sind in den Lärmpegelbereich II eingestuft, die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

<u>Sportanlagenlärm</u>
Die Sportanlage kann weitestgehend wie vom „SV Suddendorf-Samern 1959 e.V." angegeben genutzt werden. Lediglich für 2- bis 3-mal im Jahr bei Punktspielen, die mit Verlängerungen bis 22.30 Uhr gehen, ist eine lärmarme Schiedsrichterpfeife einzusetzen.

Es wurde in der Berechnung ein Abstand der Wohnbebauung von 33 m zur Straßenmitte angenommen und als erforderlich festgestellt. Dieser Abstand wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

9.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind im nahen Umfeld nicht angesiedelt, sodass die Entwicklung der Wohnbaufläche in Bezug auf Hofanlagen möglich ist. Nordwestlich des Planungsraumes, in einer Entfernung von ca. 100 m, befindet sich eine Hofstelle. Diese Hofstelle wird allerdings bereits seit längerem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und es ist auch nicht vorgesehen, eine Tierhaltung wiederaufzunehmen, die hinsichtlich dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wäre.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von landwirtschaftlichen Flächen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen können zeitweilig Staub- und Geruchsemissionen auftreten, dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

10 Ver- und Entsorgung

Es ist eine zentrale Ver- und Entsorgung des dargestellten Baugebietes möglich und beabsichtigt.

Das Plangebiet wird an das vorhandene Strom-, Gas- und Wassernetz der hiesigen Versorgungsträger angeschlossen.

Oberflächenentwässerung: Die Belange und Anforderungen der Wasserwirtschaft auf der Grundlage des NWG werden berücksichtigt. Eine zusätzliche Belastung und Abflussverschärfung in den Fließgewässern wird vermieden.

Die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser wird nachgewiesen werden. Dabei soll zur Grundwasserneubildung der Versickerung Vorrang eingeräumt werden.
Im Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt sowie die Grundwasserstände ermittelt. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist grundsätzlich möglich.

Eine wasserwirtschaftliche Vorplanung wurde zu erstellt. Vorgesehen ist für die Straßenverkehrsflächen eine Sammlung der Oberflächenabflüsse über Regenkanalisation mit Ableitung zu einem RRB. In diesem werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Es ist eine entsprechende Fläche für die Anlage des RRB dargestellt. Der Überlauf erfolgt an den südlich verlaufenden Entwässerungsgraben. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Schmutzwasserentsorgung: In der Ohner Straße ist eine Schmutzwasserdruckrohrleitung vorhanden, die das Schmutzwasser vom Pumpwerk Samern zum Pumpwerk Suddendorf leitet. Von hier wird das Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage der Stadt Schüttorf geleitet. Der Anschluss des Plangebietes an die Druckrohrleitung ist möglich und vorgesehen. Die bestehenden Druckrohrleitungen und die Kläranlage verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Abfallwirtschaft Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

11 Erdölbohrstelle

Im Plangebiet befindet sich die Erdölbohrung: „Suddendorf SB 3", Zustand: verfüllt.
ETRS89-Koordinaten: Rechtswert 32379583, Hochwert 5795952 der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Riethorst 12:30659 Hannover.

Um diese Bohrung ist ein Schutzradius von 5 m einzuhalten, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Lage ist im Bebauungsplan gekennzeichnet, sie liegt etwa an der 20 m Abstandslinie – Bauverbotszone der Kreisstraße 8. Sie liegt außerhalb vorgesehener überbaubarer Grundstücksflächen, die Erreichbarkeit wird gewährleistet werden.

12 Altlasten - Altstandorte

Altablagerungen oder Altlasten liegen im Änderungsbereich Samern B nicht vor.

Es erfolgt hier der Hinweis, dass im östlich angrenzenden Waldgrundstück, Flur 15, Flurstück Nr.3/1, ein Standort im Altlastkataster des Landkreises Grafschaft Bentheim erfasst ist mit der Standortnummer 4564034007, Name: Samern-Suddendorf.

Durch die Samtgemeinde Schüttorf wurde im Jahr 1996 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt und in einem Teilbereich erhöhte Methangasgehalte ermittelt.

Deshalb wurde nun zu diesem Planverfahren nach der frühzeitigen Beteiligung in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim eine Bodenluftuntersuchung vorgenommen mit folgendem Ergebnis, erstellt 2017-02-16:

„Im Rahmen der durchgeführten Sondierungen konnten keine organoleptischen Auffälligkeiten (z.B. in Form von Auffüllungsmaterialien) festgestellt werden.
Die Untersuchung der entnommenen Bodenluftproben ergab keine nachweisbaren Konzentrationen an Methan und Schwefelwasserstoff, so dass eine Gasmigration aus der Altablagerung durch erhöhte mikrobiologische Aktivitäten und eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Bodenluft — Mensch nicht abgeleitet werden kann.
Vorsorglich sollte im Rahmen der Erschließung die Leitungsführung von Kanalisationsleitungen von der deponieabgewandten Seite erfolgen, um die Schaffung etwaiger Gaswegsamkeiten und —migrationen zu vermeiden.

13 Denkmalschutz, Archäologie

Insbesondere der nördliche Teil des Plangebietes weist aufgrund seiner erhöhten Lage oberhalb der Flussniederungen, nahe der Mündung der Eileringsbecke in die Vechte, ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Es ist verstärkt mit bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daher ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf., eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Der Vorhabenträger sollte sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Vorhandenes Gewässer

Das Gewässer, das am südlichen Rand des Plangebiets verläuft, ist ein öffentliches Gewässer der III. Ordnung und ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverband Samern. Dieses Gewässer muss von der Nordseite aus unterhalten werden, da sich auf der gegenüberliegenden Seite Gehölze befinden, so dass dort eine Befahrbarkeit für Unterhaltungsfahrzeuge nicht möglich ist.

Im Bebauungsplan ist daher ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbands Nr. 114 eingetragen. Die Festsetzung dieses Geh- und Fahrrechts überlagert sich zeichnerisch mit der Erhaltungsfestsetzung für den hier vorhandenen Gehölzstreifen, wobei die Gehölze selbst innerhalb der angrenzenden Gewässerparzelle stehen. Die Erhaltungsfestsetzung bezieht sich hier somit lediglich auf den Wurzel- bzw. Kronenbereich. Eine gelegentliche Überfahrung zum Zwecke der Gewässerunterhaltung beeinträchtigt diese Erhaltungsfunktionen nicht.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Samern, Samtgemeinde Schüttorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-03-20
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……
Desmarowitz

Diese Begründung einschließlich Umweltbericht hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.8 „Tappenfeld“ und den aufgeführten Fachbeiträgen dem Satzungsbeschluss vom …… zugrunde gelegen.

Samern, ……..

.....
Bürgermeister