

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 32 "Erholungsgebiet Reiterstadion", 5. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Werlte, den 15.05.2019

gez. Thele L.S. gez. Kewe
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Erholungsgebiet Reiterstadion", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werlte, den 15.05.2019

L.S. gez. Kewe
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 04.04.2019

gez. Müller

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 dem Entwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.01.2019 bis 21.02.2019 (einschl.) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Werlte, den 15.05.2019

L.S. gez. Kewe
Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- Öffentliche Grünfläche (ÖG)
Zweckbestimmung: Trail-Park
- 300 m² GR Grundfläche mit Flächenangabe
- H = 6,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Öffentliche Grünfläche "Trail-Park"
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trail-Park" dient der Errichtung eines Mountainbike-Parks mit den erforderlichen unbefestigten Wegeflächen und Geländeaufschüttungen.
Zusätzlich sind zweckgebundene Gebäude und Anlagen (z.B. Unterstand, Materialräume etc.) sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie befestigte Wegeflächen, bis zu einer Grundfläche von 300 m² zulässig.

1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante des östlich angrenzenden Weges mittig vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage / des Gebäudes (First, Hauptgesims).

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

1.3.1 Gehölzanpflanzungen
Auf mind. 500 m² der öffentlichen Grünfläche sind gruppenartige Gehölzanpflanzungen gemäß der Pflanzliste anzulegen. Die Anpflanzungen sollen bei einer Breite von mindestens 3 m jeweils geschlossene Pflanzflächen von mindestens 100 m² bilden. Dabei ist als Anfangsanpflanzung auf je 2 m² Fläche ein Gehölz der Pflanzliste zu setzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Taxus baccata	Eibe
Ilex aquifolium	Stechpalme		

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Erholungsgebiet Reiterstadion" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 32, rechtskräftig seit dem 30.04.1980, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde
Sollten bei 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) 44-0 zu erreichen.
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.3 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Werlte, den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Werlte hat die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.04.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Werlte, den 15.05.2019

L.S. gez. Kewe
Stadtdirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 14.06.2019 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 32 "Erholungsgebiet Reiterstadion", 5. vereinfachte Änderung beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 32, 5. vereinf. Änderung in Kraft.

Werlte, den 18.06.2019

L.S. gez. Kewe
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Werlte, den

Stadtdirektor

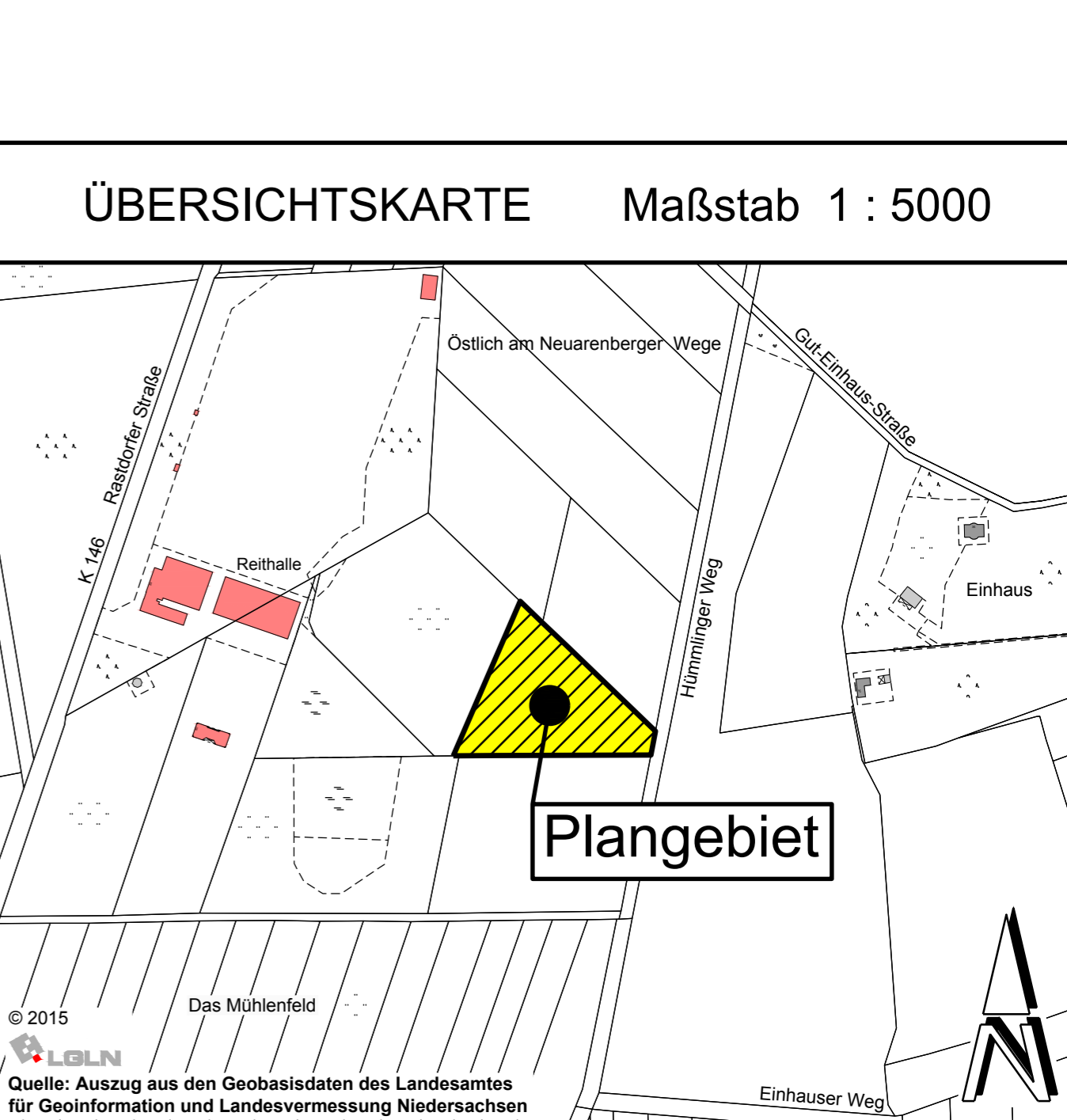
Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 Maßstab 1 : 1.000 Stand: 2015

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde: Werlte Gemarkung: Werlte Flur: 5

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.



Stadt Werlte
Marktstraße 1
49757 Werlte

Bebauungsplan Nr. 32

" Erholungsgebiet Reiterstadion ",

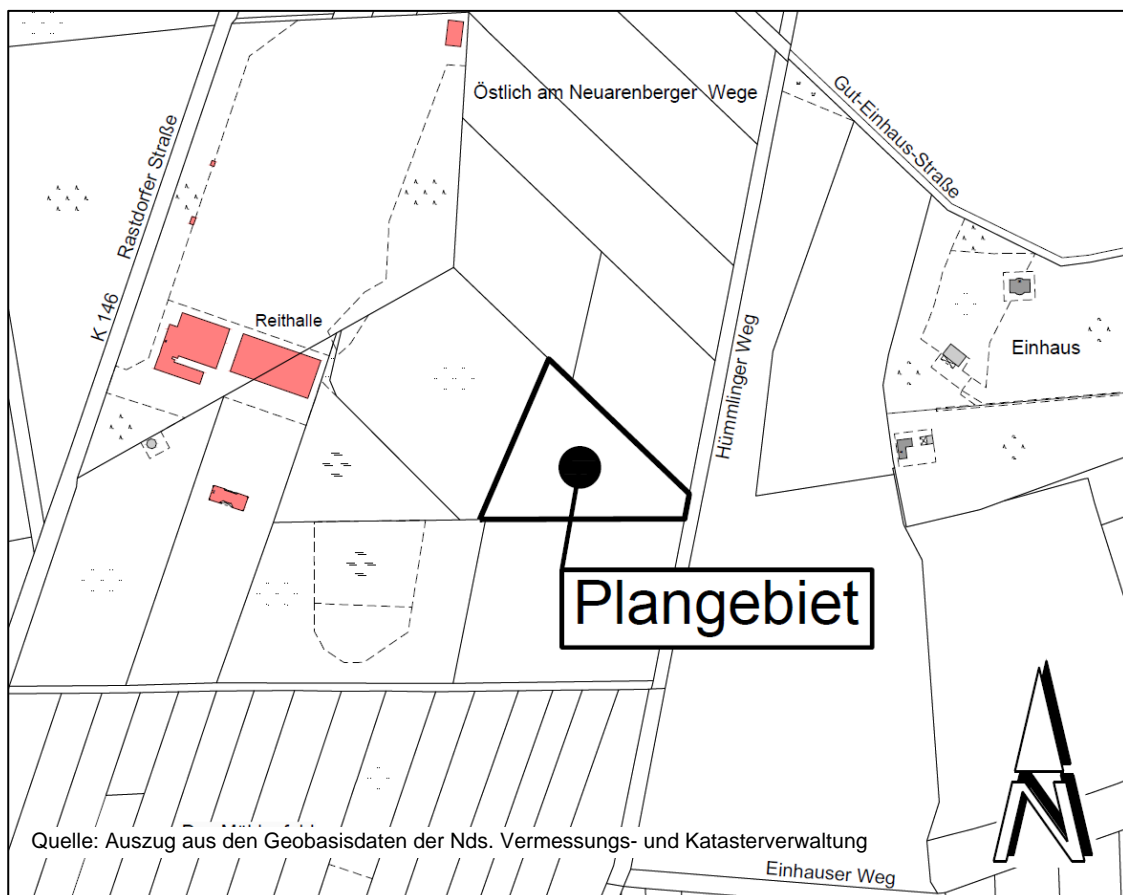
5. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

BP32-5Ae.DWG



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 32
„Erholungsgebiet Reiterstation“,
5. Änderung
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	4
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	5
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	6
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG.....	8
5.2 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	8
5.3 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	8
6 HINWEISE	8
7 VERFAHREN	9
ANLAGEN	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 32 „Erholungsgebiet Reiterstation“ liegt in einer Entfernung von ca. 2 km nördlich der Ortsmitte der Stadt Werlte, östlich der Rastdorfer Straße.

Das Plangebiet der vorliegenden 5. Änderung umfasst mit einer Größe von ca. 1,2 ha einen Teil des Flurstückes Nr. 4/16 der Flur 5, Gemarkung Werlte im östlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 32 „Erholungsgebiet Reiterstation“, rechtskräftig seit dem 30.04.1980, wurde die Fläche der vorliegenden 5. Änderung als nicht überbaubare private Grünfläche festgesetzt und ist entsprechend der getroffenen Festsetzung unbebaut.

Die Stadt Werlte plant nun im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung einen Trail-Park für Mountainbiker zu errichten. Es sollen mehrere Strecken und Pfade (Trails) in Zusammenarbeit mit den Nutzern entwickelt werden, die im Wesentlichen aus unbefestigten Wegen mit Geländeaufschüttungen (z.B. Sprunghügel) bestehen.

Im Umfeld sind bereits unterschiedliche Freizeitangebote (Motorsportclub, Rad- und Wanderwege, Campingplatz mit Barfußpfad, Reitverein) vorhanden. Zukünftig soll auch die Emsland-Rad-Route am Gelände entlang führen. Diese Freizeitangebote werden sowohl von Menschen aus der Region als auch von Touristen angenommen und gut besucht. Mit der Realisierung des Trail-Parks im Plangebiet wird somit das vorhandene Freizeitangebot der Stadt Werlte in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll erweitert.

Um diese Planung realisieren zu können, soll mit der vorliegenden Änderung ein überbaubarer Bereich ausgewiesen werden, um die Errichtung der notwendigen Anlagen im Plangebiet zu ermöglichen.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 12.000 m². Mit der Änderung soll ein überbaubarer Bereich ausgewiesen werden, um einen ausreichenden Rahmen für die Entwicklung eines Trail-Parks zu schaffen. Dadurch werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt.

Auch wird im Änderungsgebiet kein Vorhaben, das der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet oder begründet.

Das Gebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und

von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebietes ist, einschließlich der südlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Werlte, entsprechend der vorhandenen Nutzung, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitzentrum“ dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Teilfläche, welche sich im städtischen Besitz befindet, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Trail-Park“ festgesetzt werden. Das Reitzentrum bleibt jedoch bestehen und wird lediglich um eine weitere Nutzung ergänzt. Durch die Planung werden somit die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit weiterhin entsprochen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 32 sind die Flächen des vorliegenden Plangebietes sowie die südlich, westlich und nördlich gelegenen Flächen als private Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen sind unbebaut und stellen sich überwiegend als Ackerfläche dar. Die Fläche direkt westlich angrenzend ist Grünland.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m ein Campingplatz. Zwischen dem Campingplatz und dem Plangebiet liegt ein Teich, der großflächig von Gehölzen eingefasst ist. Nordwestlich davon befinden sich bauliche Anlagen des Reit- und Fahrvereins Werlte (u.a. Reithalle).

Nordwestlich des Plangebietes, nördlich der baulichen Anlagen des Reit- und Fahrvereins, befindet sich der Reitplatz von Werlte. Östlich angrenzend zum Plangebiet verläuft ein Weg von Norden nach Süden. Dieser Weg soll zukünftig an die Emsland-Radroute eingebunden werden. Östlich dieses Weges befinden sich weitere Ackerflächen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Gebiet sollen im Wesentlichen die den für die unterschiedlichen Trails (Cross Country, Pumptrack etc.) erforderlichen unbefestigten Wegeflächen und Geländeaufschüttungen des Trail-Parks realisiert werden. Daneben sind ein kleinflächiger Unterstand mit Geräteraum sowie einige Pkw - Stellplätze geplant. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird daher durch die Zweckbestimmung

„Trail-Park“ konkretisiert. Damit ist die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet hinreichend bestimmt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche oder die Grundflächenzahl (GR bzw. GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Im vorliegenden Fall ist eine Versiegelung in nur geringem Umfang durch einen Unterstand mit einem Geräteraum sowie durch einige Pkw - Stellplätze erforderlich.

Die für die unterschiedlichen Trails (Cross County, Pumptrack etc.) erforderlichen Geländeaufschüttungen und Wegeflächen werden als Rasenfläche und/oder aus bindigem Bodenmaterial angelegt. Die im östlichen Bereich geplanten Stellplätze sollen als geschotterte Fläche für bis zu acht Fahrzeuge angelegt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Planungen wird festgesetzt, dass im Plangebiet zweckgebundene Gebäude und Anlagen, sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie befestigte Wegeflächen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 300 m² zulässig sind. Dieser Wert ist für die geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet ausreichend.

Um Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird für die geplanten baulichen Anlagen die maximale Höhe auf 6 m begrenzt. Dieser festgesetzte Höchstwert gibt dem geplanten Vorhaben einen ausreichenden Rahmen.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des östlich des Plangebietes angrenzenden Weges in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit konkret bestimmt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet wird ein größerer Bauteppich ausgewiesen, der zu allen Grundstücksseiten einen Abstand von 3 m einhält und so ein großes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der baulichen Anlagen entsprechend dem Bedarf ermöglicht.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Funktion, als Vorkehrungen im Sinne der Eingriffsregelung die möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermindern oder zu vermeiden.

Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung des Trail-Parks sicherzustellen werden im Plangebiet gruppenartige Gehölzanpflanzungen mit einer Gesamtgröße von mindestens 500 m² hergestellt. Genaue Standorte für diese Anpflanzungen werden nicht festgelegt, damit ein ausreichender Gestaltungsspielraum offengehalten wird.

Die Stadt ist Grundstückseigentümer. Sie kann daher die Umsetzung der vorgesehenen Anpflanzungen begleitend im Rahmen der notwendigen vertraglichen Vereinbarungen sicherstellen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer bisher als private Grünfläche festgesetzten Fläche die Entwicklung eines Trail-Parks ermöglicht werden.

Dafür wird die Plangebietsfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Trail-Park“ festgesetzt. Außerdem wird ein Bauteppich ausgewiesen, um die Grundstücksnutzung im Hinblick auf eine Ausstattung bzw. Bebauung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen und Gebäuden im Plangebiet für einen Trail-Park zu ermöglichen.

In der Umgebung des Plangebietes ist keine Wohnbebauung vorhanden, die durch die geplante Nutzung der Anlage beeinträchtigt werden könnte. Nachbarliche Belange werden durch die Änderung daher nicht unzumutbar beeinträchtigt. Durch die konkret geplante Entwicklung eines Trail-Parks für Mountainbiker ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Insgesamt sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende angrenzende Nutzungen zu erwarten.

Durch die Planung am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft (Ackerland). Durch die Neuanlegung von gruppenartigen Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen, sowie der geplanten Festsetzung zur Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen ergeben sich insgesamt jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 stellt sich derzeit überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet aufgrund der weitestgehend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall wird eine bisher als private Grünfläche festgesetzte Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ein überbaubarer Bereich ausgewiesen. Es wird eine Grundfläche von 300 m² festgesetzt. Auf dieser Fläche war ursprünglich keine Bebauung zulässig. Der Eingriff muss daher ausgeglichen werden.

Die Fläche stellt sich zurzeit als Ackerfläche dar und wird daher insgesamt mit dem Wertfaktor 1 bewertet. Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes gruppenartige Gehölzanpflanzungen auf einer Fläche von insgesamt mindestens 750 m² anzulegen sind. Diese Anpflanzungen werden mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

In den nachfolgenden Tabellen werden der Bestandswert (Eingriffsflächenwert) entsprechend den bislang geltenden Entwicklungszielen des Bebauungsplanes und der Kompensationswert bei Umsetzung der vorliegenden Planung ermittelt.

Für die Bewertung wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in m² x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Bestand

Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerfläche	11.983 m ²	1 WF	11.983 WE
Eingriffsflächenwert:			11.983 WE

Geplante Festsetzungen

Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Öffentliche Grünfläche	11.183 m ²	1 WF	11.183 WE
Grundfläche	300 m ²	0 WF	
Gehölzanpflanzungen	500 m ²	3 WF	1.500 WE
Kompensationswert:			12.683 WE

Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert verbleibt ein Kompensationsüberschuss von **700 WE**. Es ist daher kein Ausgleich auf externen Kompensationsflächen notwendig.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Aus der Überplanung der vorhandenen Grünfläche können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Plangebietsflächen als Acker, ist für das Plangebiet jedoch nicht mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über den angrenzenden Weg. Dieser Weg hat über weitere Straßenzüge Anschluss an übergeordnete Verkehrswege. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

5.2 Technische Erschließung

Eine Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung, sowie Energieversorgungs- und Telekommunikationsanlagen sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

5.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung kann aufgrund der nur in geringem Umfang geplanten Versiegelung und der Größe des Gebietes auch weiterhin durch die Versickerung im Plangebiet gewährleistet werden.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Stadt Werlte sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 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).“

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 21.01.2019 bis einschließlich 21.02.2019 öffentlich im Rathaus von Werlte ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 04.04.2019.

Werlte, den 15.05.2019

gez. Thele

Bürgermeister

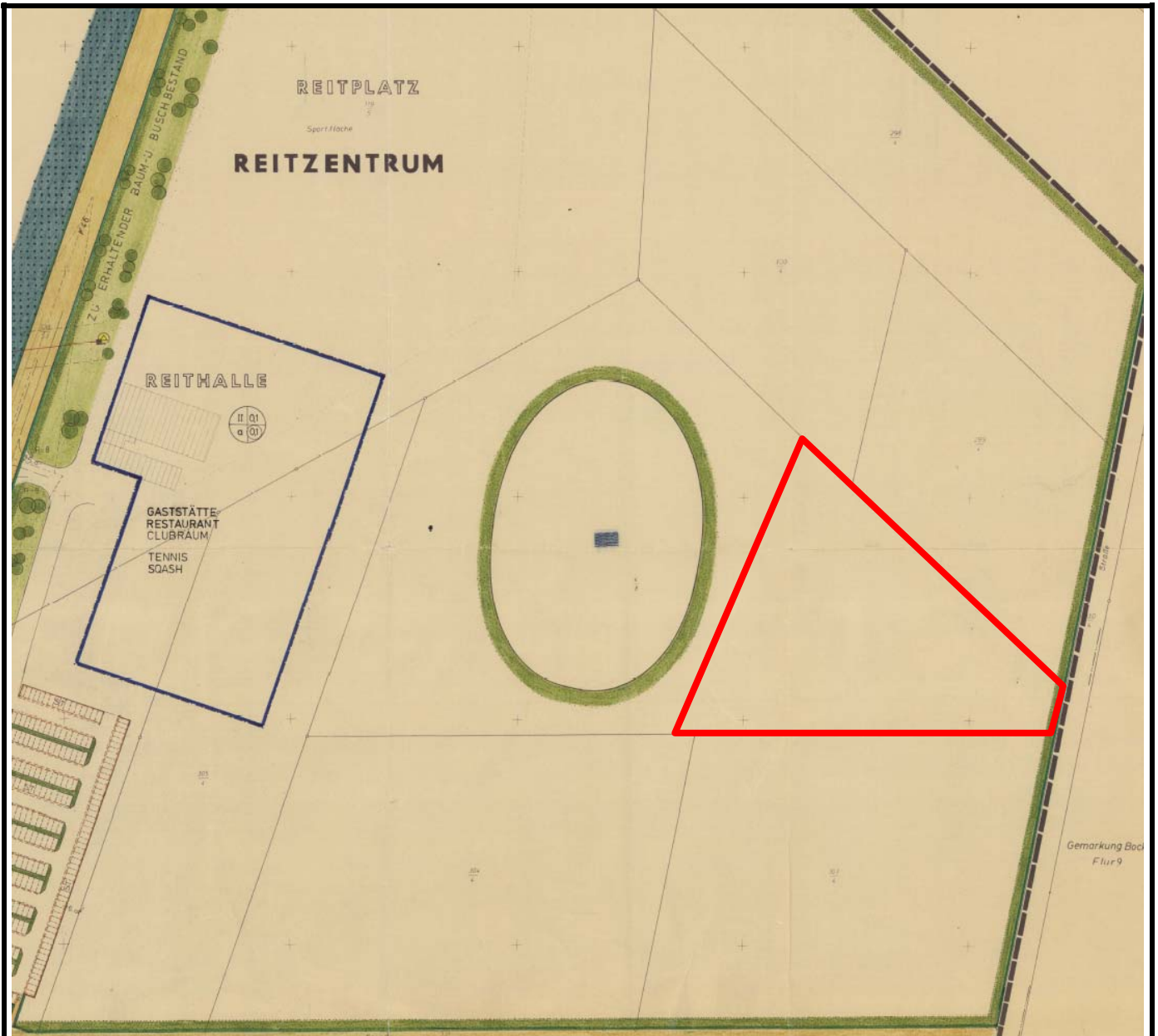
L.S.

gez. Kewe

Stadtdirektor

Anlagen

- 1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 32, 5. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 32

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32

- Private Grünfläche
- Baugrenze
- 0,1** GRZ Grundflächenzahl
- (0,1)** GFZ Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- a** Abweichende Bauweise
- Forstwirtschaftliche Nutzfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Wasserflächen

Stadt Werlte

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 32,
5. Änderung**

**Bisherige
zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 32
- unmaßstäblich -**