

**Gemeinde Breddenberg**

**Landkreis Emsland**



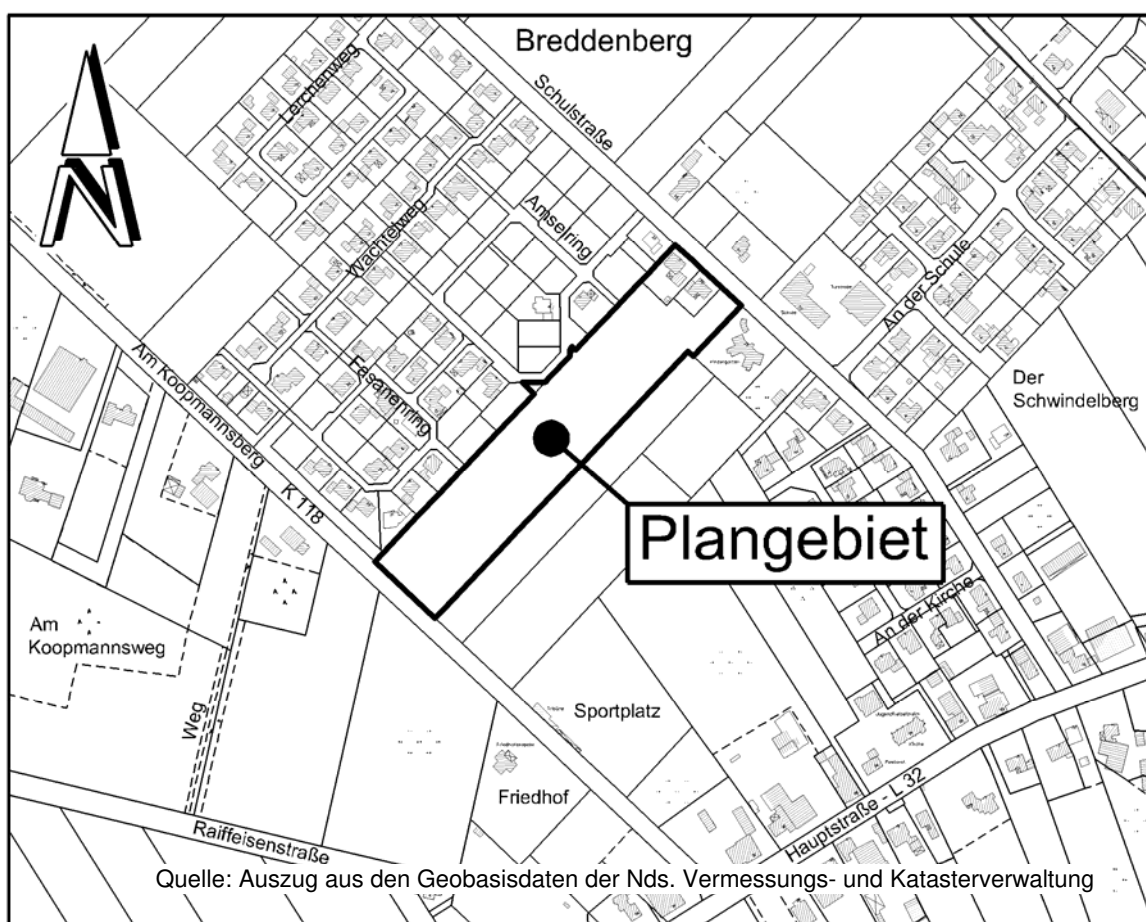
## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 14,**

**1. Änderung**

**„Südlich Schwindelberg Teil II“**

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**



### **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Tel.: 05951 951012

Fax: 05951 951020

e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....</b>	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ZIEL.....	3
2.2    REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
2.3    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	4
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	4
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1    VERKEHRSFLÄCHEN .....	5
3.2    BAUGRENZEN.....	5
3.3    ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	5
4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	6
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>6 HINWEISE.....</b>	<b>7</b>
<b>7 VERFAHREN.....</b>	<b>7</b>
<b>ANLAGE .....</b>	<b>7</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 „Südlich Schwindelberg Teil II“ liegt innerhalb der Ortslage von Breddenberg ca. 300-400 m nördlich der Hauptstraße (L 32).

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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

## 2 Planungserfordernis und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Ziel

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 14, rechtskräftig seit dem 15.05.2017, setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich größtenteils als allgemeines Wohngebiet fest, um die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde decken zu können (s. Anlage 1). Das Plangebiet soll auch weiterhin wohnbaulich genutzt werden. Mit der vorliegenden Planung soll lediglich die Straßenverkehrsfläche geringfügig erweitert bzw. umgelegt werden, um die Erschließung zu optimieren.

### 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm / Flächennutzungsplan

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, oder die Darstellung des Flächennutzungsplanes werden durch die vorliegende geringfügige Änderung der Erschließungssituation nicht berührt.

### 2.3 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- 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 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 2,3 ha den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 14. Das Gebiet war bereits bislang als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich durch die geringfügige Erweiterung der

Verkehrsflächen bzw. die Umlegung der inneren Erschließungsstraße im zentralen Bereich die Erschließungssituation im Plangebiet verbessert.

Aufgrund der bestehenden Bauleitplanung, der im Plangebiet und der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 0,9 ha deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet 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 nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung, gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

## **2.4 Örtliche Gegebenheiten / Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich mit zwei Wohngebäuden bebaut und im übrigen Bereich Teil einer landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche, die sich nach Südosten fortsetzt. Daran schließt sich nach Süden und Osten die aus Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Hofstellen und öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Sportplatz etc.) bestehende Ortslage von Breddenberg an.

Es handelt sich durch den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 14 (rechtskräftig seit dem 15.05.2017) um ein bereits bestehendes Baugebiet, dessen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind (s. Anlage 1).

## **2.5 Immissionssituation**

Die Fragen der Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Es wurde festgestellt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch potenziell störende Anlagen zu erwarten sind. Hinsichtlich der auf das Plangebiet möglichen einwirkenden Immissionen erfolgt gegenüber der Ursprungsplanung keine wesentliche Veränderung.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Verkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsflächen werden im zentralen Bereich teilweise umgelegt und in die angrenzend festgesetzten Wohngebietsflächen einbezogen. Dadurch wird sowohl die verkehrliche Erschließung, als auch die Bebaubarkeit der Wohnbaugrundstücke im Plangebiet verbessert. Die Stichstraße am nördlichen Rand wird geringfügig verbreitert, um die Erschließung der dort angrenzenden Wohnbaugrundstücke zu verbessern. Der Durchmesser des Wendeplatzes wird von 18 m auf 21 m erweitert, um weiterhin den Anforderungen für die Erschließung des Plangebietes mit Müllfahrzeugen gerecht zu werden.

### **3.2 Baugrenzen**

Die Baugrenzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 3 m Tiefe zu den inneren Erschließungsstraßen werden an die mit der vorliegenden Planung geänderte Erschließung angepasst.

### **3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise und grünordnerischen Festsetzungen, werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung werden lediglich als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiche geringfügig erweitert bzw. im zentralen Bereich teilweise umgelegt und in die angrenzend festgesetzten Wohngebietsflächen einbezogen. Durch diese nur geringfügige Umverteilung der Flächenfestsetzungen ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen zum Ursprungsplan.

Die Grundflächenzahl wie auch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert und werden auch für die Erweiterungsfläche übernommen, sodass die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet weiterhin denen der angrenzenden Flächen entsprechen.

## 4.2 Belange von Natur und Landschaft

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits als Wohngebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Die Flächen sind noch größtenteils unbebaut. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

Das vorliegende Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 2,3 ha den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einem Wohngebiet von ca. 2,3 ha und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ca. 0,9 ha. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Zusätzliche Eingriffe sind damit nicht auszugleichen.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

### Verkehrerschließung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 14 wurden zur Erschließung der Baugebiete innere Erschließungsstraßen festgesetzt, welche im Nordosten und im Westen über weitere Straßenzüge Anschluss an die Landesstraße 32 in ca. 300 m Entfernung östlich zum Plangebiet haben. Diese Erschließungssituation wird mit der vorliegenden Planung geringfügig erweitert bzw. umgelegt. Der Anschluss an den überörtlichen Verkehr ist damit weiterhin gewährleistet.

### Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine wesentliche Veränderung. Es wird lediglich der Durchmesser des Wendeplatzes von 18 m auf 21 m erweitert, um weiterhin die Erschließung des Plangebietes für Müllfahrzeuge zu gewährleisten, und die Stichstraße am nördlichen Rand wird geringfügig verbreitert, um die Erschließungssituation der dort angrenzenden Wohnbaugrundstücke zu verbessern.

## 6 Hinweise

### **Schießplatz Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91)**

Das Plangebiet befindet sich nahe des Schießplatzes Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91). Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Dieses Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind für die Nutzung im vorliegenden Plangebiet nicht möglich. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

## 7 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 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 02.11.2017 bis 04.12.2017 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Esterwegen (Samtgemeindesitz) ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

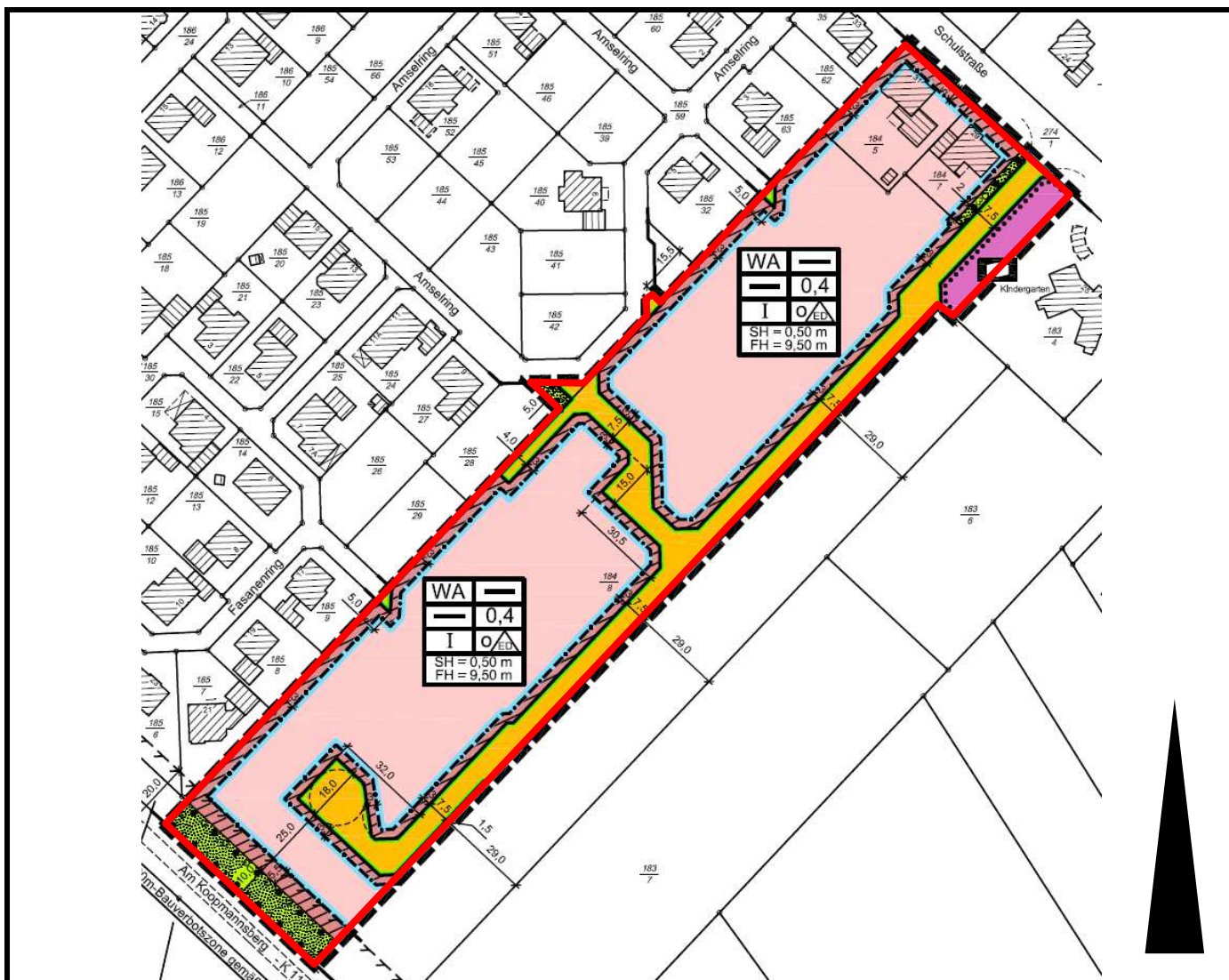
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 30.01.2018.

Breddenberg, den .....

Bürgermeister

## Anlage

1. Planauszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14



**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 14

**Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14**

- WA allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- 0,50 m SH Sockelhöhe
- 9,50 m FH Firsthöhe
- nur Einzel- u. Doppelh. Zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- WA allgemeines Wohngebiet nicht überbaubare / überbaubare Fläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliche Grünflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf  
Einrichtungen und Anlagen: hier Kindergarten

**Gemeinde Breddenberg**

**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 14,  
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 14  
- unmaßstäblich -**