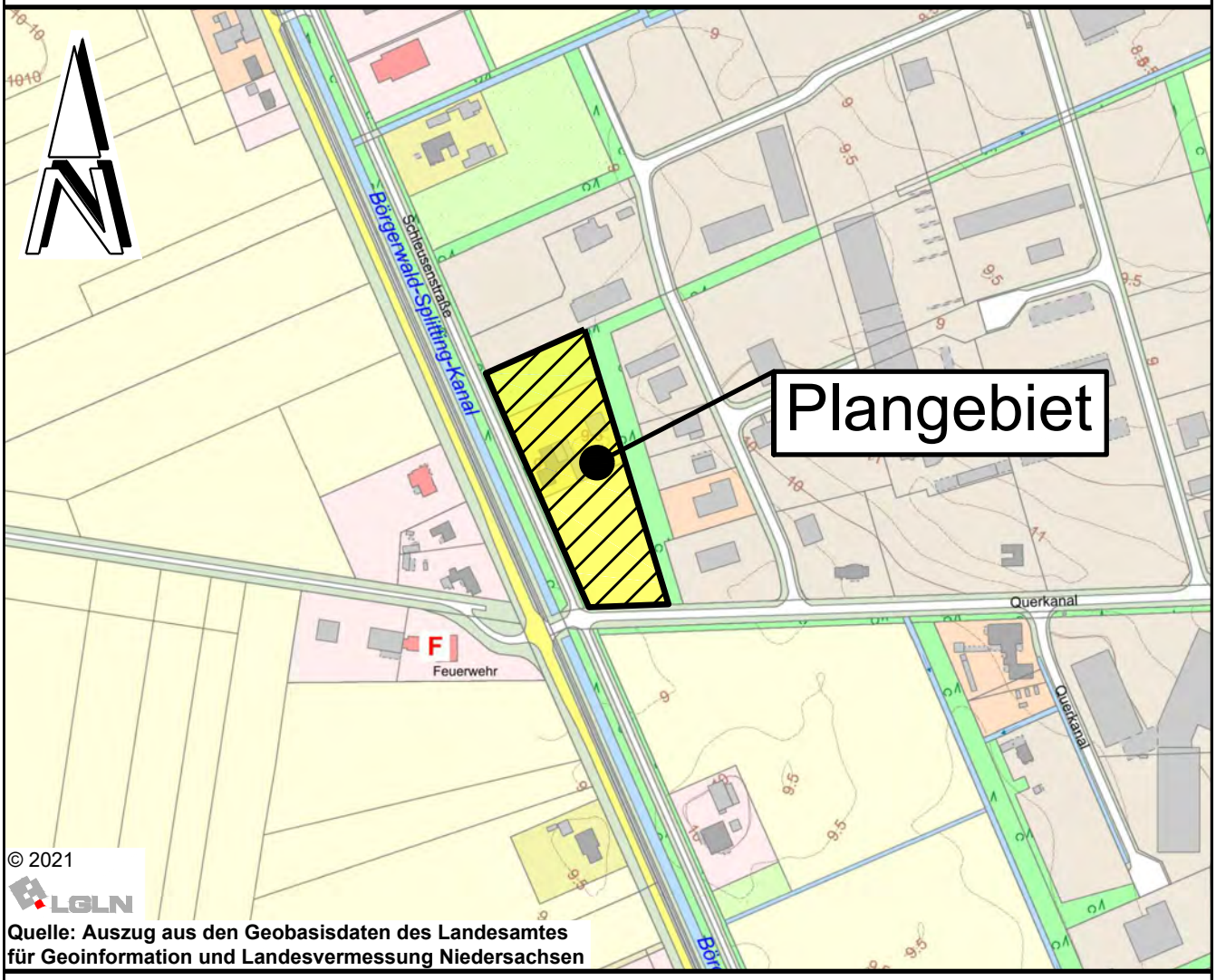
ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Surwold

Hauptstraße 87

26903 Surwold

Stand: 22.09.2021

Bebauungsplan Nr. 27
"Gewerbegebiet: Am Querkanal"
2. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -

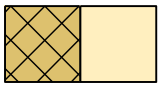
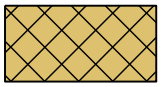
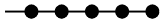
BP27-2Ae.DWG

HS

Planzeichenerklärung

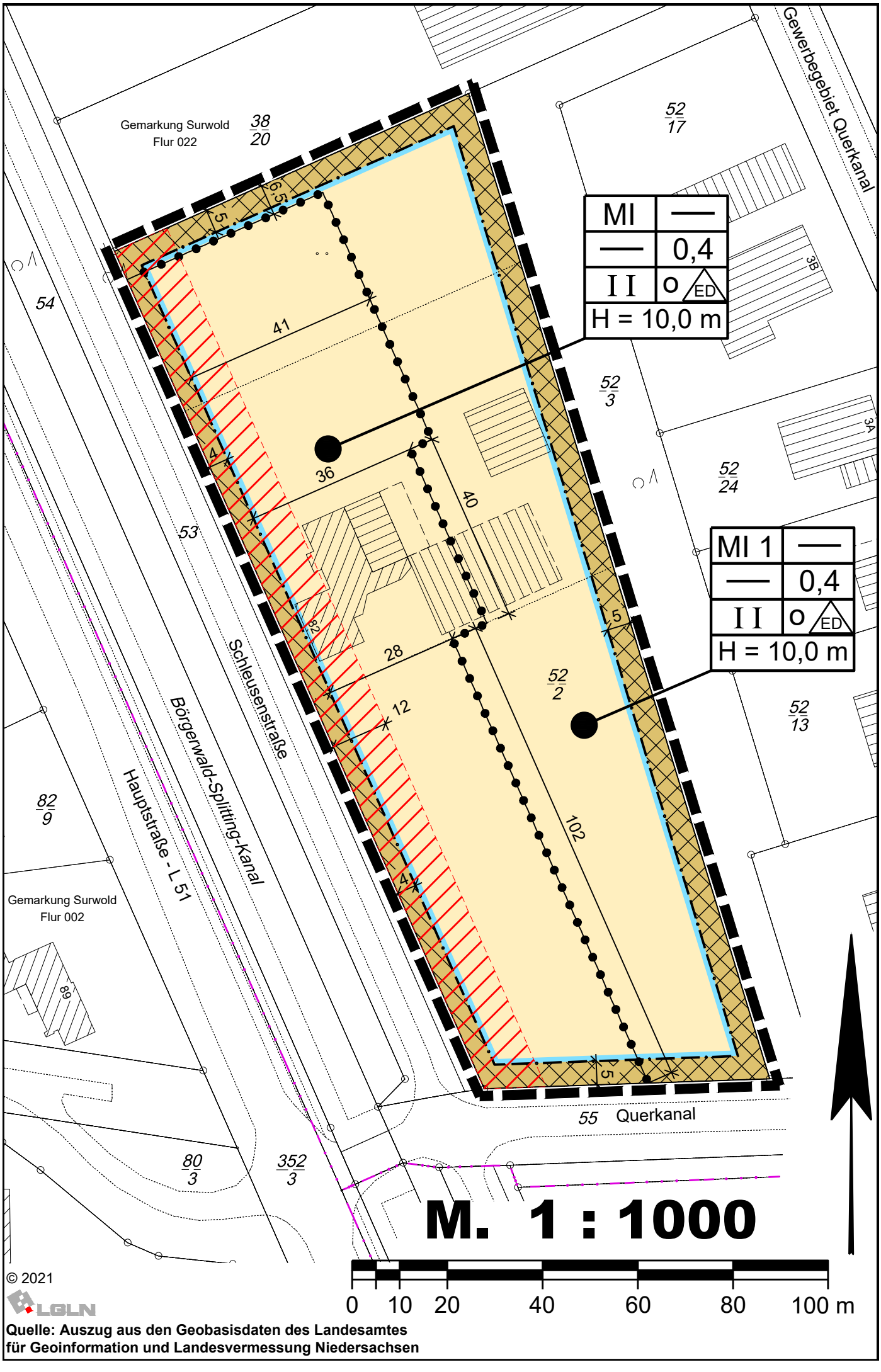
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs-verordnung 2017

	M1, MI 1	Mischgebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise	
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H = 10,0 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
		Baugrenze
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO nicht zulässig.

Ebenfalls sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht zulässig (§ 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO).

1.2 Mischgebiet 1

Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind schutzwürdige Räume gemäß der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) wie z.B. Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen, Unterrichtsräume sowie Büroräume u.ä. nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (First / Hauptgesims) beträgt 10,0 m über dem Bezugspunkt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße sind zwischen den angrenzenden Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Verkehrslärmschutz

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,res der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen.

Der überbaubare Bereich des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 (Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a: 70 dB).

Abweichungen von der o. g. Festsetzung zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

Im Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffendem Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von ≤ 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im gekennzeichneten Bereich sind im Plangebiet bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche im Obergeschoss (z. B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO Abs. 3)

2.1 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche, zulässig.

2.2 Oberflächenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächig in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.3 Freileitungen

Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation, sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet: Am Querkanal“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet:
Am Querkanal“, rechtskräftig seit dem 15.05.1996, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

3.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächen-brüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmebeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.4 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

3.5 Abfallentsorgung

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

3.6 Landesstraße 51

Von der Landesstraße 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.7 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Surwold (Hauptstraße 87, 26903 Surwold) eingesehen werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Surwold diesen Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Surwold, den .....

.....
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Surwold, den .....

.....
Bürgermeisterin

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 .....

.....

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Surwold, den .....

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Surwold hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf 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.

Surwold, den .....

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Surwold hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Surwold, den .....

.....
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Surwold, den .....

.....
Bürgermeisterin

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

Surwold, den .....

.....
Bürgermeisterin

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Surwold Flur: 22
Maßstab: 1:1000

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

© L4-111/2021

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom Juni 2021**).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den .....

Katasteramt Papenburg

Siegel

.....
(Unterschrift)

Gemeinde Surwold

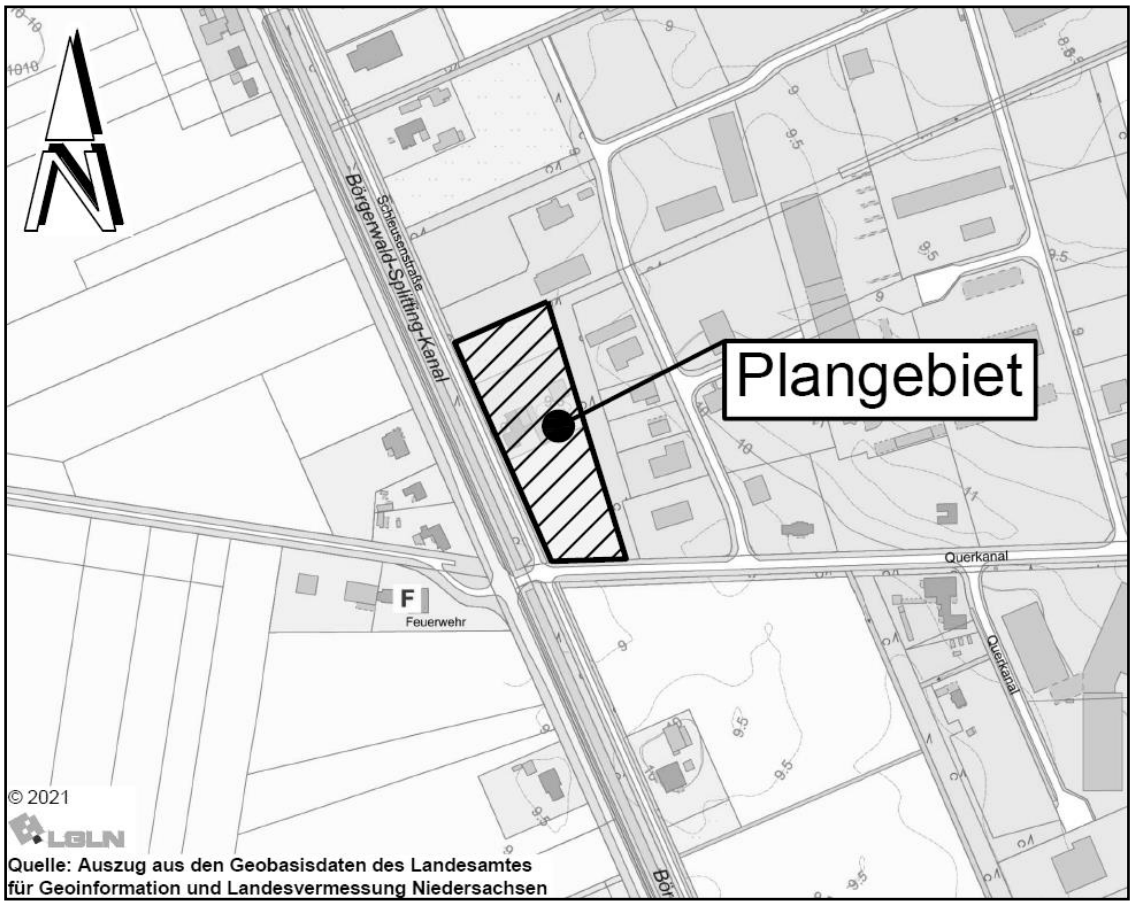
Landkreis Emsland

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 27
„Gewerbegebiet: Am Querkanal“
2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
Fax: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt **Seite**

1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES ... 3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN ... 3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS ... 3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN ... 4
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ... 5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN ... 5
2.5 IMMISSIONSSITUATION ... 5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ... 7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ... 7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ... 8
3.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ... 9
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS.3 NBAUO ... 9
4 AUSWIRKUNG DER PLANUNG ... 10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN ... 10
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT ... 11
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG ... 13
6 HINWEISE ... 13
7 VERFAHREN ... 14
ANLAGEN ... 15

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet: Am Querkanal“ der Gemeinde Surwold befindet sich etwa mittig zwischen den Ortsteilen Börgerwald und Börgermoor, östlich der Landesstraße 51 und des Börgerwald-Splitting-Kanals sowie nördlich der Straße „Querkanal“.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im westlichen Randbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes direkt an der von Norden nach Süden verlaufenden Schleusenstraße.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bereich des vorliegenden Plangebietes ist im gültigen Bebauungsplan Nr. 27 fast vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Plangebiet befindet sich jedoch etwa mittig eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle, die restlichen Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine gewerbliche Nutzung liegt somit in diesem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht vor. Da sich die Fläche zudem in Privatbesitz befindet, ist eine derartige Nutzung in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten.

Vom Eigentümer der ehemaligen Hofstelle ist die Errichtung eines Wohnhauses auf seinem Grundstück geplant. Da im festgesetzten Gewerbegebiet die Errichtung eines weiteren Wohnhauses nicht möglich ist, hat der Eigentümer den Antrag gestellt im Plangebiet ein Mischgebiet auszuweisen, damit diese Nutzung ermöglicht werden kann.

Im direkt nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32, der im Wesentlichen ebenfalls Gewerbegebietsflächen ausweist, ist in der ersten Bauzeile entlang der Schleusenstraße ebenfalls überwiegend Mischgebiet festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung würde diese Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 daher städtebaulich sinnvoll weitergeführt

Nördlich und südlich des Gewerbestandortes ist angrenzend zur Schleusenstraße bzw. zum „Börgerwald-Splitting-Kanal“ ebenfalls eine derartige Bebauung vorhanden.

Die Gemeinde Surwold hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 entsprechend zu ändern und im Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet festzusetzen und damit die bestehende gemischte Nutzung entlang der Schleusenstraße durchgängig auch im Plangebiet weiterzuführen.

Ein zwischenzeitlich erstelltes Gewerbelärmgutachten (Anlage 1, Schalltechnischer Bericht) hat ergeben, dass die geplante Nutzung am vorliegenden Standort auch aus Sicht des Immissionsschutzes möglich ist.

2.2 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 eine Teilfläche von ca. 1,4 ha des ursprünglichen Bebauungsplanes und ist teilweise bebaut und überwiegend von Bebauung umgeben. Es handelt sich deshalb um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 5.600 qm 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.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling fast vollständig als Gewerbegebiet dargestellt. Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet Mischgebiet festgesetzt werden.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, wenn er durch eine Berichtigung angepasst wird. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer gemischten Baufläche berichtigt (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 3)

Die Fläche des Plangebietes ist im ursprünglichen Bebauungsplan fast vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine 10 m breite festgesetzte Grünfläche (Anlage 3).

Innerhalb des Plangebietes bzw. des festgesetzten Gewerbegebietes ist jedoch etwa mittig eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Diese ist nördlich und südlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingefasst.

Nördlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich im Bebauungsplan Nr. 32 eine 30 m breite festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebietsfläche, dahinter folgt festgesetztes Mischgebiet.

Östlich angrenzend ist eine 10 m bis 17,5 m breite Grünfläche festgesetzt, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet und überwiegend mit Gehölzen bestanden ist. Dahinter folgt ein festgesetztes Gewerbegebiet, in dem sich der Gewerbestandort „Querkanal“ der Gemeinde Surwold mit mehreren Gewerbebetrieben befindet.

Südlich verläuft die Straße „Querkanal“, die in diesem Bereich die Haupterschließung des östlich gelegenen Gewerbestandortes darstellt.

Direkt westlich angrenzend verläuft die Schleusenstraße von Süden nach Norden, dahinter verläuft parallel der „Börgerwald-Splitting-Kanal“ und dahinter die Landesstraße 51 (Hauptstraße).

2.5 Immissionssituation

<u>Gewerbelärm (Anlage 1)</u>

Der Bereich des Plangebietes ist Teil des Gewerbestandortes am Querkanal der Gemeinde Surwold und bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Östlich und

nördlich angrenzend zum Plangebiet befinden sich bebaute Gewerbegebietsflächen.

Um die im Plangebiet zu erwartenden plangegebenen Lärmimmissionen zu ermitteln, ist ein schalltechnischer Bericht (Nr. LL 15935.1/02) von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt worden.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass etwa die westliche Hälfte des Plangebietes für eine uneingeschränkte Mischgebietsnutzung geeignet ist. Ein Bereich von ca. 6,5 m, gemessen von der Nordgrenze des Plangebietes, und ein Streifen von ca. 30 m, gemessen von der Ostgrenze des Plangebietes, ist jedoch nicht für die Errichtung von schützenswertem Wohnraum o.ä. geeignet.

Für diesen Bereich (MI 1) sind im vorliegenden Bebauungsplan daher schützenswerte Räume gemäß der DIN 4109-1 (Schallschutz im Städtebau) wie z.B. Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen, Unterrichtsräume sowie Büroräume o.ä. ausgeschlossen.

Verkehrslärm (Anlage 4)

Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 45 m die Landesstraße 51. Um die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln, ist ein schalltechnischer Bericht (Nr. LL 15935.2/01) von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt worden.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass im überwiegenden Bereich des Plangebietes Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm zu erwarten sind, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete nicht einhalten.

Daher sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude gemäß der DIN 4109 zu stellen. Gleichzeitig sind Maßnahmen zum Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (z.B. Balkone) an der Straße zugewandten Seiten der Gebäude erforderlich. Zusätzlich sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen (z.B. schallgedämpfte Lüftungssysteme) zu berücksichtigen. Entsprechende textliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen oder landwirtschaftliche Betriebe), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung liegt ca. 520 m östlich des Plangebietes. Eine weitere Tierhaltungsanlage befindet sich ca. 750 m nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf diese Betriebe bzw. Anlagen außerdem außerhalb der Hauptwindrichtung.

Aufgrund der großen Entfernung zu diesen Anlagen sind erhebliche landwirtschaftliche Geruchsimmissionen somit im Plangebiet nicht zu erwarten. Einschränkungen dieser Tierhaltungsbetriebe aufgrund der vorliegenden Planung

sind ebenfalls nicht zu erwarten, weil zwischen den Betrieben und dem Plangebiet zahlreiche deutlich näher gelegene Wohnnutzungen vorhanden sind.

Im Plangebiet sind daher keine sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Querkanal / Gemeinbedarfsfläche“ der Gemeinde Surwold ist in der ersten Bauzeile entlang der Schleusenstraße überwiegend Mischgebiet festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung soll diese Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 aufgrund des Bedarfes und der Nachfrage weitergeführt werden.

Im vorliegenden Plangebiet wird daher ein Mischgebiet festgesetzt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden für das angrenzend bestehende Mischgebiet keine einschränkenden Festsetzungen zum Nutzungskatalog getroffen.

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet soll für eine Nutzung mit Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stehen. Die geplante Nutzungsstruktur soll daher nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von gewerblichen Nutzungen oder Wohnnutzungen führen können, gefährdet werden. Aus diesem Grund werden Vergnügungsstätten im festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen.

In einem Mischgebiet sind grundsätzlich auch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zulässig, sofern sie aufgrund ihrer Größe nicht gemäß § 11 (3) Bau NVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören.

Aus diesem Grund könnte sich im Plangebiet eine Nutzung entwickeln, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Surwold entspricht und zu einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches führt.

Die Verlagerung solcher Betriebe in einer Größenordnung auch unterhalb der durch § 11 (3) BauNVO definierten Begrenzung in Bereiche außerhalb des Ortskerns oder seiner Randbereiche würde nach Auffassung der Gemeinde das städtebauliche Ziel einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung gefährden. Derartige Betriebe werden daher ausgeschlossen.

Östlich des Plangebietes befinden sich festgesetzte Gewerbegebietsflächen. Um die von den hier vorhandenen Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmim-

missionen zu ermitteln ist ein schalltechnischer Bericht (Nr. LL 15935.1/02) von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt worden (Anlage 1). Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass ein Bereich von 6,5 m ab der Nordgrenze des Plangebietes und ein Bereich von ca. 30 m, gemessen von der Ostgrenze des Plangebietes, für die Errichtung von schützenswertem Wohnraum o.ä. nicht geeignet ist.

Für diese Bereiche (MI 1) wird daher festgesetzt, dass schützenswerte Räume gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) hier nicht zulässig sind (textliche Festsetzung 1.2).

Um die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln, ist ein schalltechnischer Bericht (Nr. LL 15935.2/01) von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt worden.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass im überwiegenden Bereich des Plangebietes Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm zu erwarten sind, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete nicht einhalten.

Daher sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude gemäß der DIN 4109 zu stellen. Gleichzeitig sind Maßnahmen zum Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien im Obergeschoss (z.B. Balkone) an der der Straße zugewandten Seite der Gebäude erforderlich.

Zusätzlich sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen (z.B. schallgedämpfte Lüftungssysteme) zu berücksichtigen (textliche Festsetzung 1.5).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Erweiterung der nördlich angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzten Mischgebietsbebauung dienen, um entlang der Schleusenstraße ein einheitliches städtebauliches Bild zu erhalten.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. In Anpassung an die überwiegend im nördlich angrenzenden Bereich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, wird diese auch für das Plangebiet festgesetzt.

Dadurch wird eine lockere Bebauung und gleichzeitig eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Gebietes gewährleistet, bei gleichzeitiger Anpassung an die nördlich vorhandene festgesetzte Bebauungsdichte.

Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist es notwendig, zur hinreichenden Konkretisierung das Maß der baulichen Nutzung dreidimensional zu bestimmen. Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen

oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Auflage, § 16, Rn 21).

Im nördlich angrenzenden Bereich ist in den dort festgesetzten Mischgebieten eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Um eine einheitliche Bebauung entlang der Schleusenstraße zu erhalten, wird im Plangebiet daher ebenfalls eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung im Plangebiet wird zudem durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe eindeutig begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird auf 10 m festgesetzt.

Diese Höhe orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand und entspricht ebenfalls der festgesetzten Höhe in den festgesetzten Mischgebieten im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 32.

Damit ist gewährleistet, dass sich die Gebäudehöhe im Plangebiet an die angrenzende Bebauung anpasst.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bis zu einer Länge von 50 m möglich. Im Übrigen regeln sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der NBauO.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits sind die von den Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt.

Entlang der Erschließungsstraßen (Querkanal, Schleusenstraße) dient der nicht überbaubare Bereich insbesondere der Sicherung eines aufgelockerten öffentlichen Bereiches und der Verkehrssicherheit.

Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit ist zusätzlich festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zulässig sind, soweit es sich um Gebäude handelt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs.3 NBauO

Nach den Regelungen des Ursprungsplanes ist das anfallende Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Diese Regelung soll grundsätzlich weiter Bestand haben, wird jedoch vorliegend als örtliche Bauvorschrift festgesetzt und dahingehend modifiziert, dass

auch das sonstige anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist und eine Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser ebenfalls zulässig ist. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist außerdem sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Damit soll einer Überflutung von Straßenverkehrsflächen bei Starkregenereignissen entgegengewirkt werden.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind. Freileitungen führen in der Regel zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und sollen daher ausschließlich während der Bauzeit zulässig sein. Die unterirdische Verlegung von Leitungen zur Stromversorgung und zur Übertragung von Informationen gehört seit Jahrzehnten zum üblichen technischen Standard und ist damit sowohl technisch als auch wirtschaftlich realisierbar.

Die Gemeinde befürchtet, dass aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zukünftig der öffentliche Belang des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zurückgestellt werden könnte und hält daher eine entsprechende Regelung für erforderlich.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Einfriedungen an öffentlichen Straßen außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m hergestellt werden dürfen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Ebenso werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen oder Zufahrten ausgeschlossen. Mit einer Einfriedung von 1,50 m Höhe ist dennoch ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Freibereichen der Baugrundstücke gewährleistet.

4 Auswirkung der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird überwiegend festgesetzte Gewerbegebietsfläche in ein Mischgebiet umgewandelt. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird zusätzlich eine festgesetzte Grünfläche mit einer Breite von 10 m und einer Länge von ca. 80 m aufgehoben. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich eines festgesetzten Gewerbegebietes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Aufgrund der Emissionen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes könnte es jedoch zu Immissionskonflikten im Bereich des Plangebietes kommen.

Die Nutzungen im Plangebiet werden jedoch durch entsprechende Einschränkungen (schützenswerte Nutzungen im östlichen Bereich des Plangebietes ausgeschlossen) vor gewerblichen Immissionen geschützt. Gleichzeitig kommt es dadurch zu keinen Einschränkungen im angrenzenden Gewerbegebiet.

Bezüglich des Verkehrslärms der Landesstraße 51 sind Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, so dass eine Nutzung des Plangebietes entsprechend der Gebietsfestsetzung als Mischgebiet möglich ist.

Der nächstgelegene Betrieb mit Tierhaltung ist über 500 m vom Plangebiet entfernt und liegt östlich des Gebietes. Dazwischen befinden sich große Teile des Gewerbestandortes Querkanal. Einschränkungen dieses Betriebes aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich daher nicht.

Insgesamt sind somit keine erheblichen Einschränkungen in der Nachbarschaft aufgrund der vorliegenden Planung zu erwarten.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Plangebiet ein Mischgebiet im Bereich einer bisherigen Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Gleichzeitig wird im nördlichen Randbereich des Plangebietes eine 10 m breite festgesetzte Grünfläche überplant. Bei der Überplanung dieser festgesetzten öffentlichen Grünfläche handelt es sich um einen naturschutzfachlichen Eingriff, der zu kompensieren ist. Gleichzeitig wird das vorliegende Plangebiet als Mischgebietsfläche mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt und damit der festgesetzte Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Gewerbegebiet mit GRZ 0,8) reduziert.

Um diese Veränderung der Nutzungen zahlenmäßig darzustellen, erfolgt für den vorliegenden Geltungsbereich eine Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 und der im Rahmen der vorliegenden Planung getroffenen Festsetzungen:

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

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

Bilanz des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gem. BBP Nr. 27 festges. Flächen	**14.102 qm**	-	-
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	**13.294 qm**	-	-
versiegelt (80 %)	10.635 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	2.659 qm	1 WF	2.659 WE
Öffentliche Grünfläche	**808 qm**	3 WF	2.424 WE
Gesamtfläche:	**14.102 qm**		
Bestehende Wertigkeit:			**5.083 WE**

Für den vorliegenden Geltungsbereich ergibt sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 eine Wertigkeit von **5.083 WE**.

Mit der vorliegenden Planung werden wesentliche Teile des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen bzw. Maßnahmen werden ebenfalls in einer Bilanz nach dem Städtetagmodell erfasst:

Bilanz des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Mischgebiet (GRZ 0,4)	**14.102 qm**	**-**	**-**
versiegelt (60 %)	8.461 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Gartenfläche (40 %)	5.641 qm	1 WF	5.641 WE
Gesamtfläche:	**14.102 qm**		
Sich ergebende neue Wertigkeit:			**5.641 WE**

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung ergibt sich eine Wertigkeit in Höhe von **5.641 WE**, so dass sich durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben und somit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland kann auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden, wenn die im Plangebiet vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen gesichert, geschützt und dauerhaft erhalten bleiben. Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzte öffentliche Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand in der Örtlichkeit nicht umgesetzt wurde und hier keine Gehölzstrukturen vorhanden sind und darüber hinaus im Plangebiet auch sonstige Gehölzstrukturen nicht überplant und beseitigt werden, können sich durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes für die Fauna des Gebietes keine Beeinträchtigungen ergeben, so dass gemäß Abstimmung auf die Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet wird.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Für geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen im Bereich der Straße „Querkanal“ möglich. Die Belange der Erschließung bzw. der Ver- und Entsorgung wurden im Übrigen bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

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

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Durch das GEG werden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z. B. Solar oder Biomasse).

Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann.

Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten.

Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Surwold 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 Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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).

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

7 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Surwold hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

c) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom ……. bis ……. öffentlich im Rathaus der Gemeinde Surwold ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ……..

Surwold, den …….

Bürgermeisterin

Anlagen

1. Schalltechnischer Bericht (Nr. LL 15935.1/02)

2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

2.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

3. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 27

4. Schalltechnischer Bericht (Nr. LL 15935.2/01)

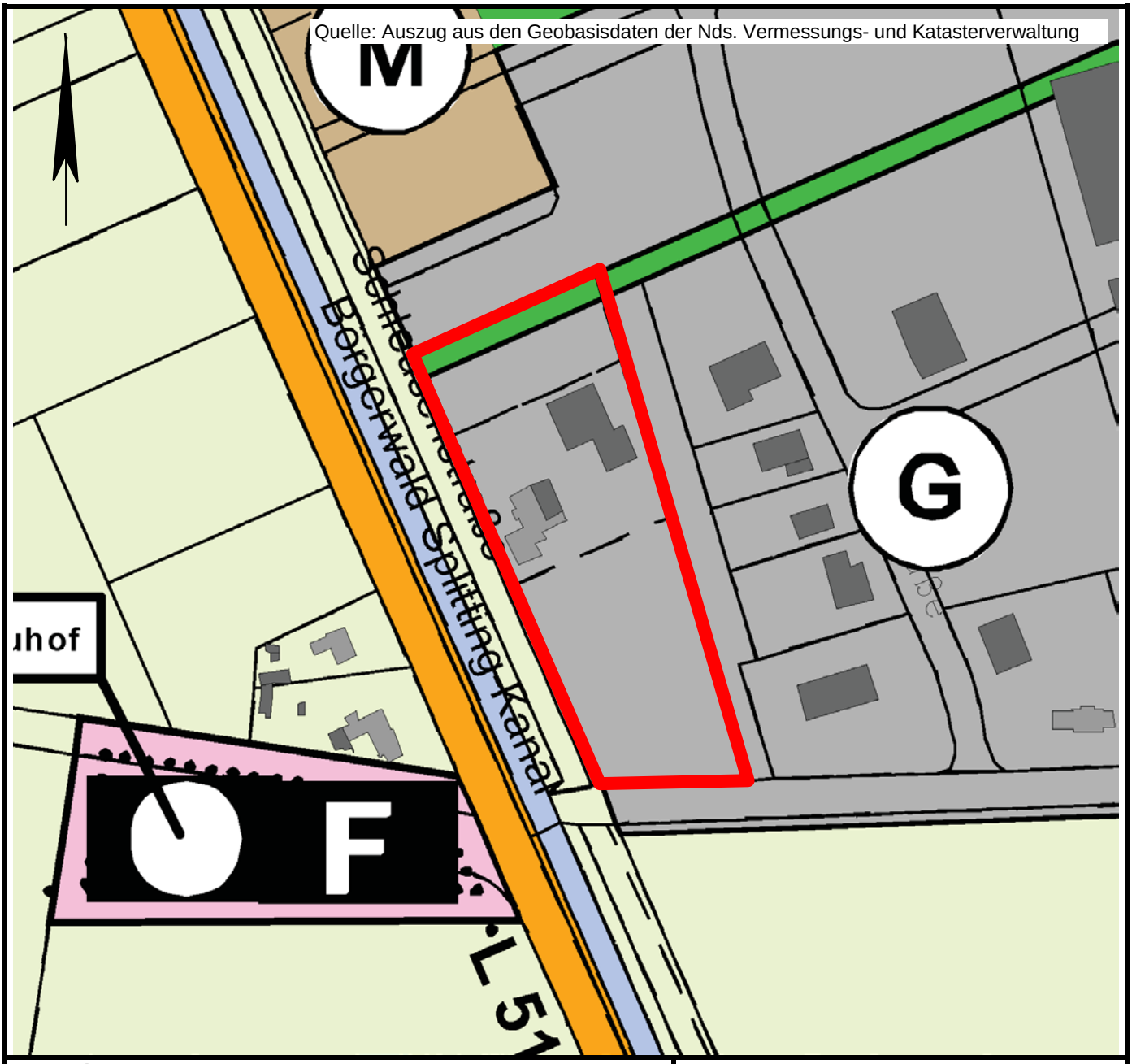
Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 27
2. Änderung

der Gemeinde Surwold

- Schalltechnischer Bericht

Nr. LL 15935.1/02 -



Legende:

- Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemischte Bauflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- Grünfläche
- Wasserflächen
- Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und „öffentliche Verwaltung“
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

Gemeinde Surwold

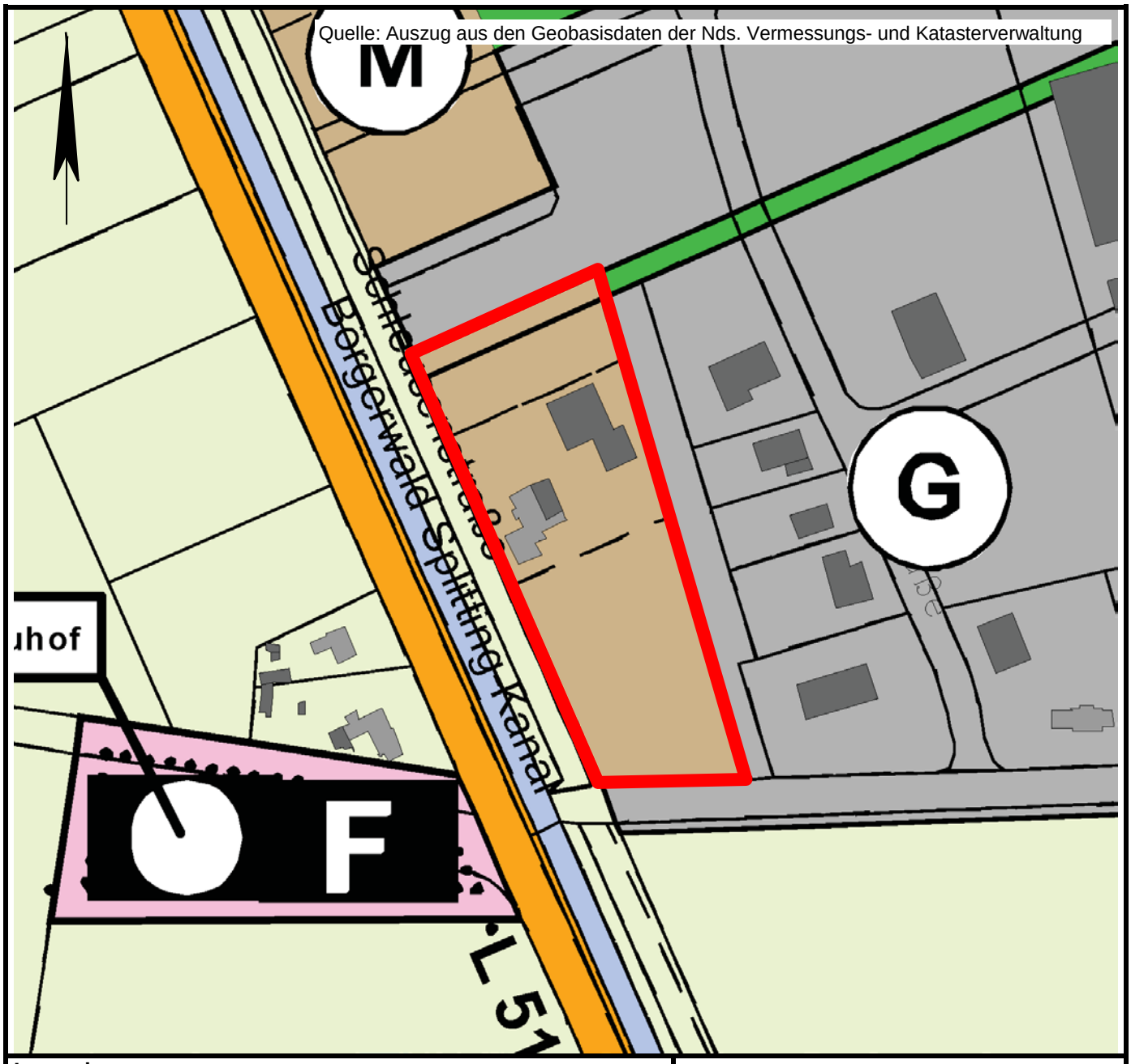
Anlage 2.1
der Begründung zur
2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 27

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -

09/2021 Büro für Stadtplanung, Werlte



Legende:

- Geltungsbereich der geplanten Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemischte Bauflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- Grünfläche
- Wasserflächen
- Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und „öffentliche Verwaltung“
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

Gemeinde Surwold

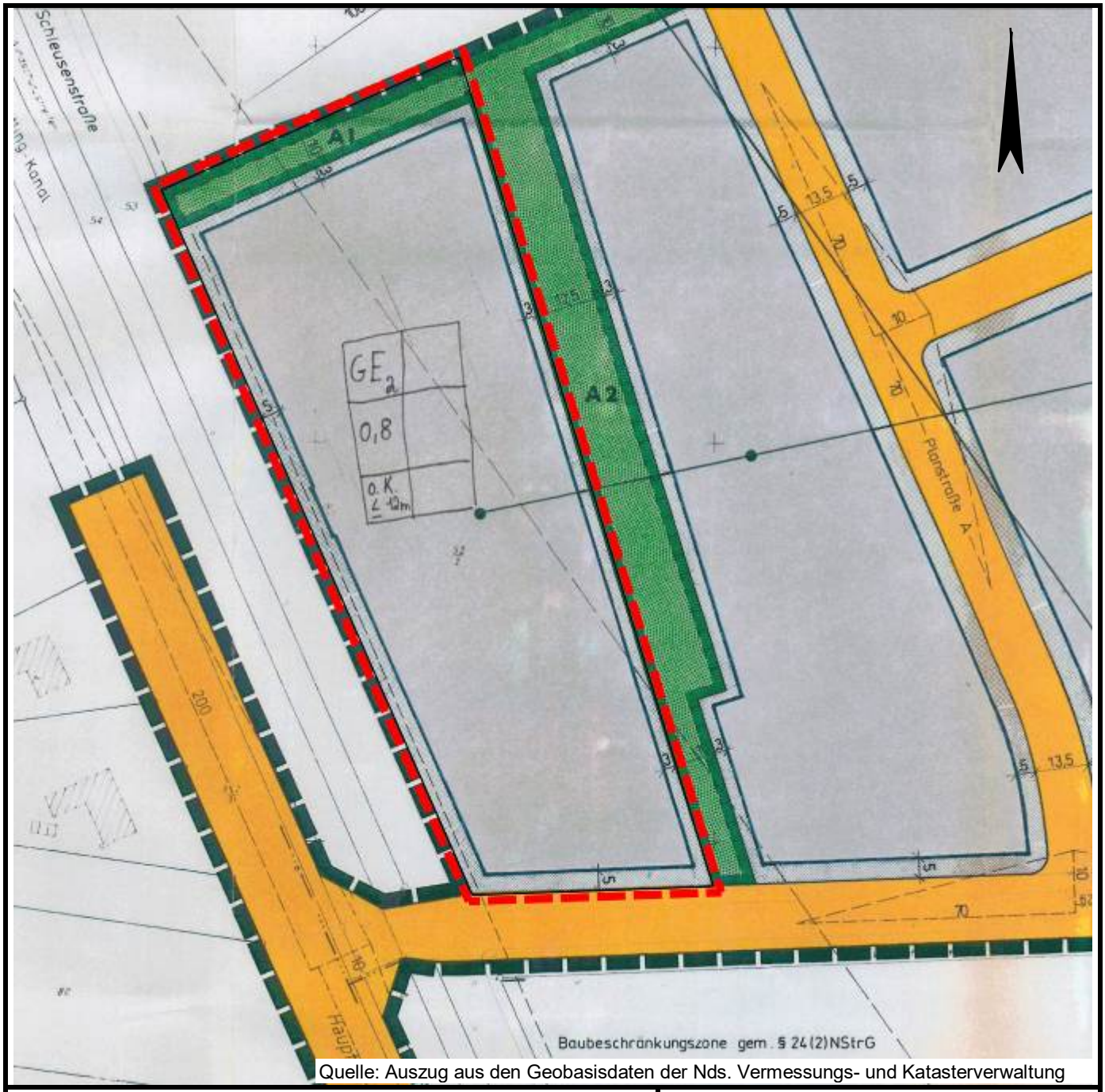
Anlage 2.2
der Begründung zur
2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 27

Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -

09/2021 Büro für Stadtplanung, Werlte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 27, 2. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 27
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 32

Festsetzungen der Bebauungspläne:

GE	Gewerbegebiet
0,8	Grundflächenzahl
Ok ≤12 m	Oberkante Gebäude als Höchstmaß
	Öffentliche Grünfläche
A1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A 1 / A2 Ausgleichsmaßnahmen)
	Straßenverkehrsfläche

Gemeinde Surwold

Anlage 3
der Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -

09/2021 Büro für Stadtplanung, Werlte

Anlage 4

Bebauungsplan Nr. 27
2. Änderung

der Gemeinde Surwold

- Schalltechnischer Bericht

Nr. LL 15935.2/01 -