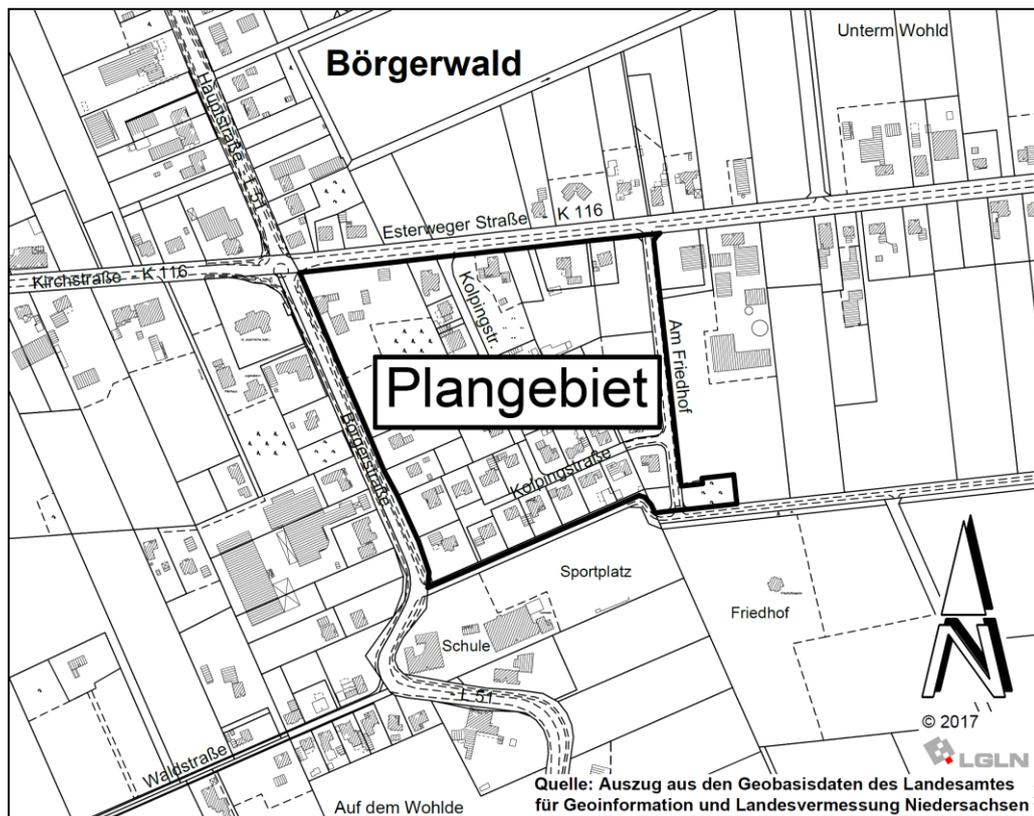




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 10
„Auf dem Wohlde“
2. Änderung
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.1 AUFHEBUNG GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN UND NEUFESTSETZUNGEN VON HÖHEN BAULICHER ANLAGEN.....	4
3.2 BAUGRENZEN (ANLAGE 1)	5
3.3 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	5
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	7
6 HINWEISE	7
7 VERFAHREN	9
8 ANLAGE	9

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf dem Wohlde“ der Gemeinde Surwold befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Bürgerwald. Es liegt direkt südlich angrenzend zur Esterweger Straße (K 116) und östlich der Bürgerstraße (L 51). Der Bereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 „Auf dem Wohlde“, rechtskräftig seit dem 31.08.1981, sind die Flächen des Plangebietes überwiegend als Misch- und Dorfgebiet festgesetzt. Im Plangebiet wurden dabei relativ enge Bauteppiche festgesetzt, sodass entlang der Straßenverkehrsflächen und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen größere nicht überbaubare Flächen verbleiben.

Bei der Gemeinde wurden in jüngster Zeit jedoch mehrere Anfragen auf Bebauung gestellt, die sich im Rahmen dieser eng gesetzten Bauteppiche nicht realisieren lassen. Aus Sicht der Gemeinde ist es aber städtebaulich sinnvoll, in diesem bereits vollständig erschlossenen Bereich innerhalb der Ortslage von Bürgerwald, ergänzende Bebauung zuzulassen.

Um eine weitere bauliche Entwicklung dieses Siedlungsbereiches zu ermöglichen, sollen mit der vorliegenden Planung daher die Bauteppiche in den rückwärtigen Bereichen und entlang der Verkehrsflächen im inneren Bereich des Plangebietes erweitert werden.

Gleichzeitig werden die im Ursprungsplan festgesetzten gestalterischen Festsetzungen aufgehoben und durch Höhenfestsetzungen ersetzt. Dadurch soll Bauwilligen auch eine modernere Bauweise (mit z.B. flacheren Dachneigungen) im Plangebiet ermöglicht werden.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde 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 den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Mit der Änderung sollen im Wesentlichen die Baugrenzen verlegt und somit die Bauteppiche erweitert werden. Außerdem werden die im Ursprungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgehoben und durch Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen ersetzt.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen und die Ersetzung der gestalterischen Festsetzungen werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt.

Auch werden durch die geplanten Änderungen im Plangebiet keine Vorhaben, die einer Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, 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 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 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf dem Wohlde“ befindet sich im südöstlichen Teil des Ortsteils Börgerwald der Gemeinde Surwold.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Am Friedhof“ begrenzt. Dahinter befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe, die zum Teil Tierhaltung betreiben.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof der Gemeinde Surwold.

An der Südgrenze des Plangebietes ist im Ursprungsplan eine Grünfläche festgesetzt. Hier ist das Plangebiet durch eine Baumreihe eingefasst. Dahinter befindet sich ein unbefestigter Weg, an dem südlich Sportplätze und die entsprechenden Nebenanlagen anschließen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Börgerstraße (L51) von Norden nach Süden. Nördlich des Plangebietes verläuft die Esterweger Straße (K 116) von Westen nach Osten. Entlang dieser Straßen befindet sich jeweils beidseitig die weitere Bebauung der Ortslage Börgerwald.

Die Flächen des Ursprungsplanes sind überwiegend als Misch- und Dorfgebiet festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzungen ist die Bebauung des Gebietes durch eine gewerbliche und wohnbauliche Nutzung geprägt. Die vorliegende 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Aufhebung gestalterischer Festsetzungen und Neufestsetzungen von Höhen baulicher Anlagen

Im Ursprungsbebauungsplan sind gestalterische Festsetzungen, insbesondere zur zulässigen Dachneigung, im Plangebiet getroffen. Es sind bei zweigeschossiger Bebauung nur Dachneigungen von 42° - 50° und bei eingeschossiger Bebauung nur Dachneigungen von 32° - 40° zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr dem heutigen Bedarf in Surwold bezüglich der Gebäudegestaltung.

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden daher die im Ursprungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgehoben. Um im Plangebiet dennoch eine Anpassung neuer Gebäude an die bestehende Bebauung zu gewährleisten, werden die gestalterischen Festsetzungen durch Höhenfestsetzungen ersetzt. Die Höhenentwicklung der möglichen ergänzenden Bebauung im Plangebiet wird deshalb durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe begrenzt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,5 m und die maximale Gebäudehöhe (H) 10,0 m über dem Bezugspunkt.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

Durch die Festsetzung der vorgenannten Höhen wird eine Anpassung der neu entstehenden Gebäude an die vorhandene Bebauung erreicht. Insbesondere die Festsetzung der Traufhöhe dient dazu, das städtebauliche Erscheinungsbild neuer Gebäude an die umliegende Bebauung anzupassen und gleichzeitig eine größere Baufreiheit in Bezug auf heutige Gebäudeformen zu ermöglichen.

3.2 Baugrenzen (Anlage 1)

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden die im Ursprungsplan festgesetzten Bauteppiche zum Teil in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und insbesondere entlang der Verkehrsflächen im inneren Bereich des Plangebietes erweitert. Die neuen Baugrenzen verlaufen dann mit einer Tiefe von 3 m entlang der inneren Straßenverkehrsfläche (Kolpingstraße). Dadurch wird insbesondere eine ergänzende Bebauung auf Freiflächen innerhalb der bestehenden Bebauung ermöglicht und so die bauliche Entwicklung und Nachverdichtung dieses Siedlungsbereiches gefördert.

Die überbaubaren Bereiche sind dabei so gewählt, dass eine neu ermöglichte Bebauung durch die vorliegende Erweiterung der Bauteppiche nicht näher an außerhalb des Plangebietes gelegene Immissionsorte (z. B. klassifizierte Straßen, gewerbliche und / oder tierhaltende Betriebe) heranrückt. Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich somit nicht.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

3.3 Übrige Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf dem Wohlde“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bleiben unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung werden die Baugrenzen verlegt und dadurch die Bauteppiche der im Ursprungsplan ausgewiesenen Misch- und Dorfgebiete zum Teil erweitert.

Erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der inneren Erschließungsstraße (Kolpingstraße) ergeben sich dadurch nicht, da entlang der Straßen ausreichende Freiflächen verbleiben.

Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich aufgrund der vorliegenden Planung ebenfalls nicht, weil die zusätzlichen überbaubaren Bereiche so gewählt sind, dass sie nicht näher an außerhalb des Plangebietes gelegene Immissionsorte (klassifizierte Straßen, gewerbliche und / oder tierhaltende Betriebe o.ä.) heranrücken.

Durch die Vergrößerung der Bauteppiche im Bereich des Plangebietes wird innerhalb der bisherigen nicht überbaubaren Flächen eine ergänzende Bebauung im Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand des Siedlungsbereiches ermöglicht. Somit wird auch der Forderung des BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen, entsprochen.

Da die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert bleiben, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich innerhalb eines Siedlungsbereiches und ist überwiegend bebaut, bzw. wird als Garten und / oder Verkehrsfläche genutzt. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind in diesem Bereich daher nicht zu erwarten. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung bleibt durch die vorliegende Änderung unverändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung somit nicht vorbereitet. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Erweiterung des überbaubaren Bereiches, sowie die Ersetzung gestalterischer Festsetzungen durch Höhenfestsetzungen ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Kath. Kirche St. Josef mit dem dazugehörigen Kriegerdenkmal. Dabei handelt es sich um Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. In der Umgebung eines Baudenkmals ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten. Dies kann im Fall des gegenüberliegenden Flurstücks (Gemarkung Surwold, Flur 23, Flurstück 1/19) dazu führen, dass engere Gestaltungs- und Nutzungsspielräume zu beachten sind, als im Bebauungsplan festgelegt sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. 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. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden

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. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 21.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Surwold ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 24.02.2022.

Surwold, den 03.03.2022

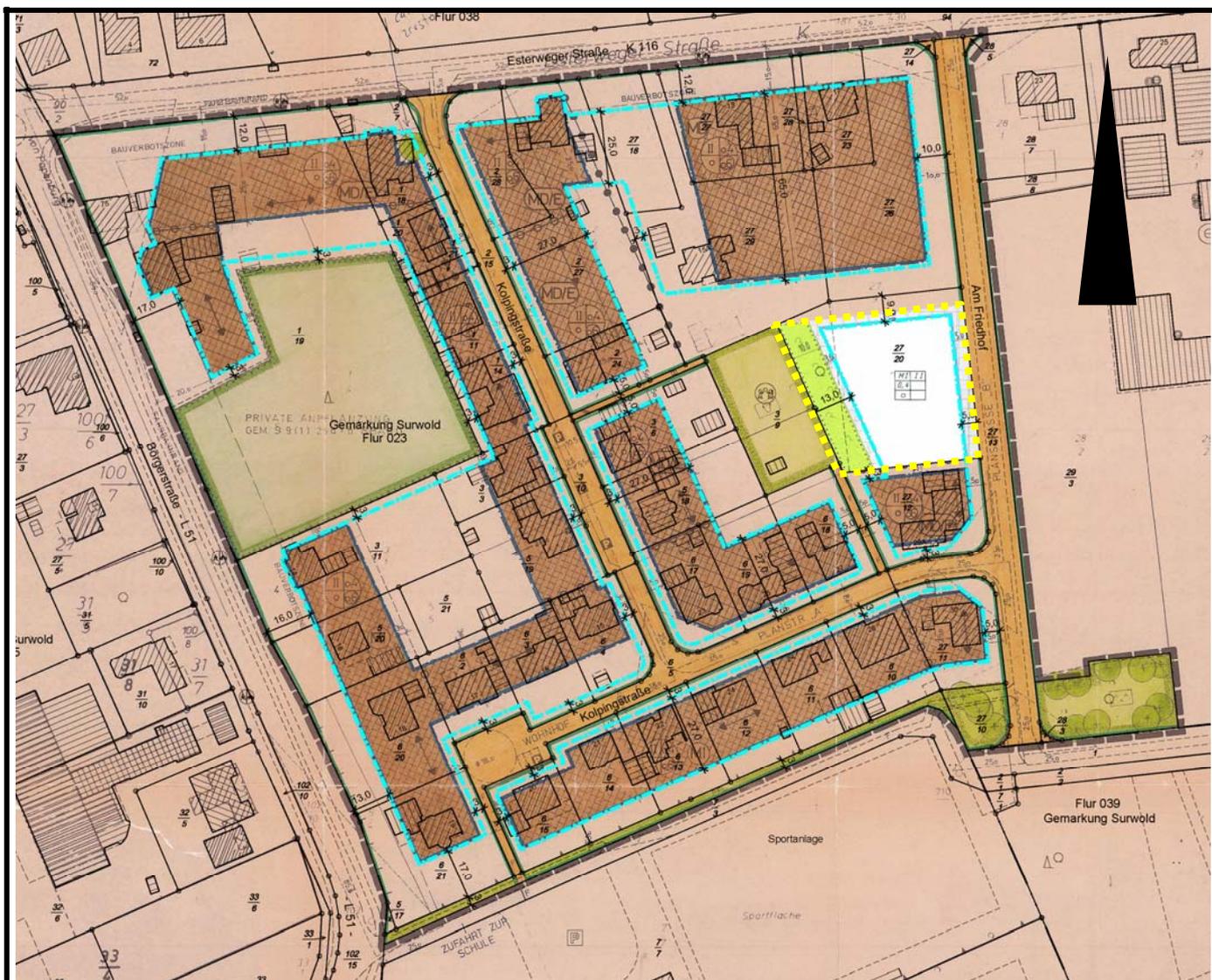
gez. Trentmann

Bürgermeister

L.S.

8 Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10



Legende:

- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung
- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 10 und der 2. Änderung

Bisherige zeichnerische Festsetzungen

- MI Mischgebiet
- MD Dorfgebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- ⓪,6 Geschossflächenzahl
- - - - - Baugrenzen

Geplante zeichnerische Festsetzungen

- - - - - Baugrenzen

Gemeinde Surwold

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 10
„Auf dem Wohlde“,
2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen des
Bebauungsplanes Nr. 10
und der 1. Änderung des
Bebauungsplanes
Nr. 10**

- unmaßstäblich -