



Gemeinde Surwold Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

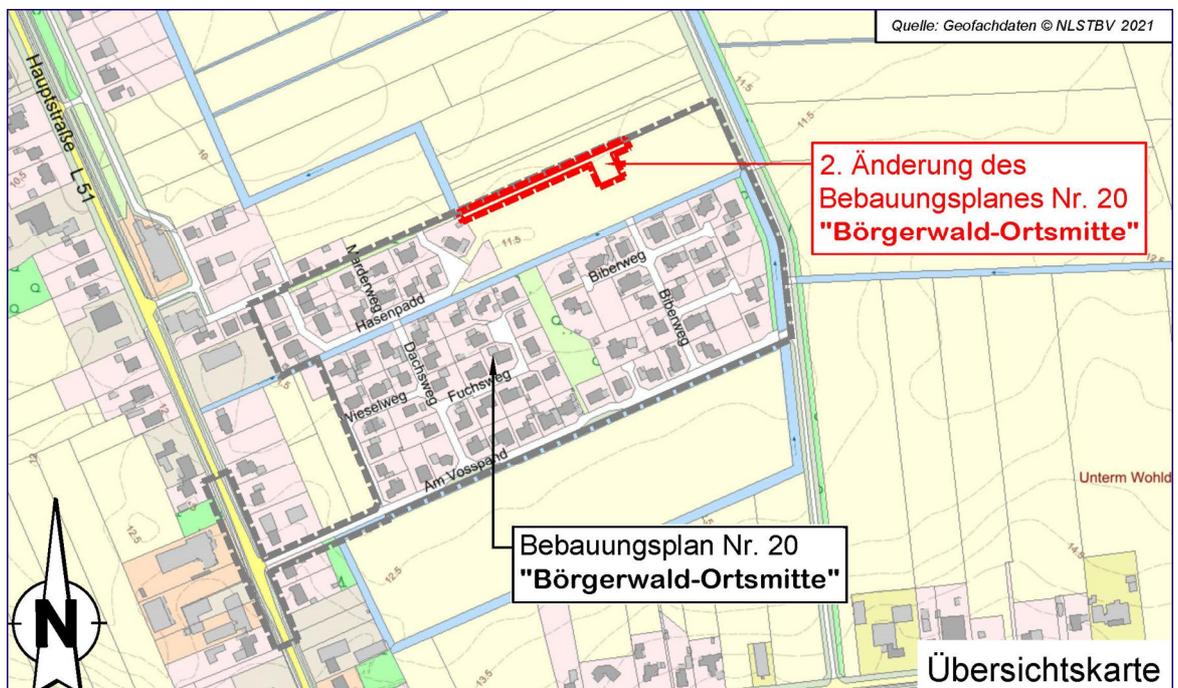
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

"Börgerwald Ortsmitte"

(gem. §13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- A B S C H R I F T -

Begründung



Datum: 28.06.2022

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de


Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04965/ 9131-0 Telefax: 04965/913199 E-Mail: info@surwold.de

GEMEINDE SURWOLD
Hauptstr. 87 26903 Surwold

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalt der Bebauungsplanänderung</u>	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
1.5	Planung	7
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	7
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	7
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	7
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	8
1.5.3	Sonstige Erschließung	8
1.5.4	Versorgungsleitungen	8
1.5.5	Immissionsschutz	8
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	9
1.5.7	Altlasten	9
1.5.8	Denkmalpflege/Bodenfunde.....	9
1.5.9	Natur und Landschaft	9
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise	10
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	10
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	11
1.6.4	Textliche Festsetzungen	11
1.6.5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	12
1.6.6	Hinweise	12
1.7	Flächenbilanz	14
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	15
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	15
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	16
2.1	Verfahren	16
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	16
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	16
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	16
2.3	Abwägungsergebnis	17
2.4	Verfahrensvermerke	19
2.5	Anlagen	
	Anlage A: Synopsis zu den Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -	
	<u>Abbildungsverzeichnis:</u>	
	Abbildung 1: 1. Änderung des BPlan Nr. 20	4
	Abbildung 2: Lage im Raum (ohne Maßstab).....	6
	<u>Tabellenverzeichnis:</u>	
	Tabelle 1: Prüfschema für die Anwendung des § 13a BauGB	6

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalt der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Planungsbedarf ergibt sich aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Surwold eine im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Fläche in eine Fläche für Wohnnutzung (WA) gem. § 4 BauNVO umzuwandeln.

Zusätzlich erfolgt die Neufestsetzung der nördlichen Geltungsbereichsgrenze durch Anpassung an die aktuelle Grundstücksgrenze zum Flurstück 38, Flur 38, Gemarkung Surwold. Hierbei handelt es sich um eine geringfügige parallele Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze aus dem Ursprungplan. Die überbaubare Fläche wird hierdurch unwesentlich reduziert. Da die entsprechenden Grundstücke noch nicht vermessen sind, ist eine Anpassung von amtlichen Lageplänen im Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Surwold ist der Auffassung, dass die im Ursprungplan (inkl. 1. Änderung) festgesetzte Planstraße H zu einer Erschließung zukünftiger Flächen nördlich des derzeitigen Geltungsbereiches nicht erforderlich ist. Die festgesetzten Planstraßen D und E reichen aus um eine zielführende verkehrliche Anbindung nördlicher Flächen zu gewährleisten (s. Abb. 1).

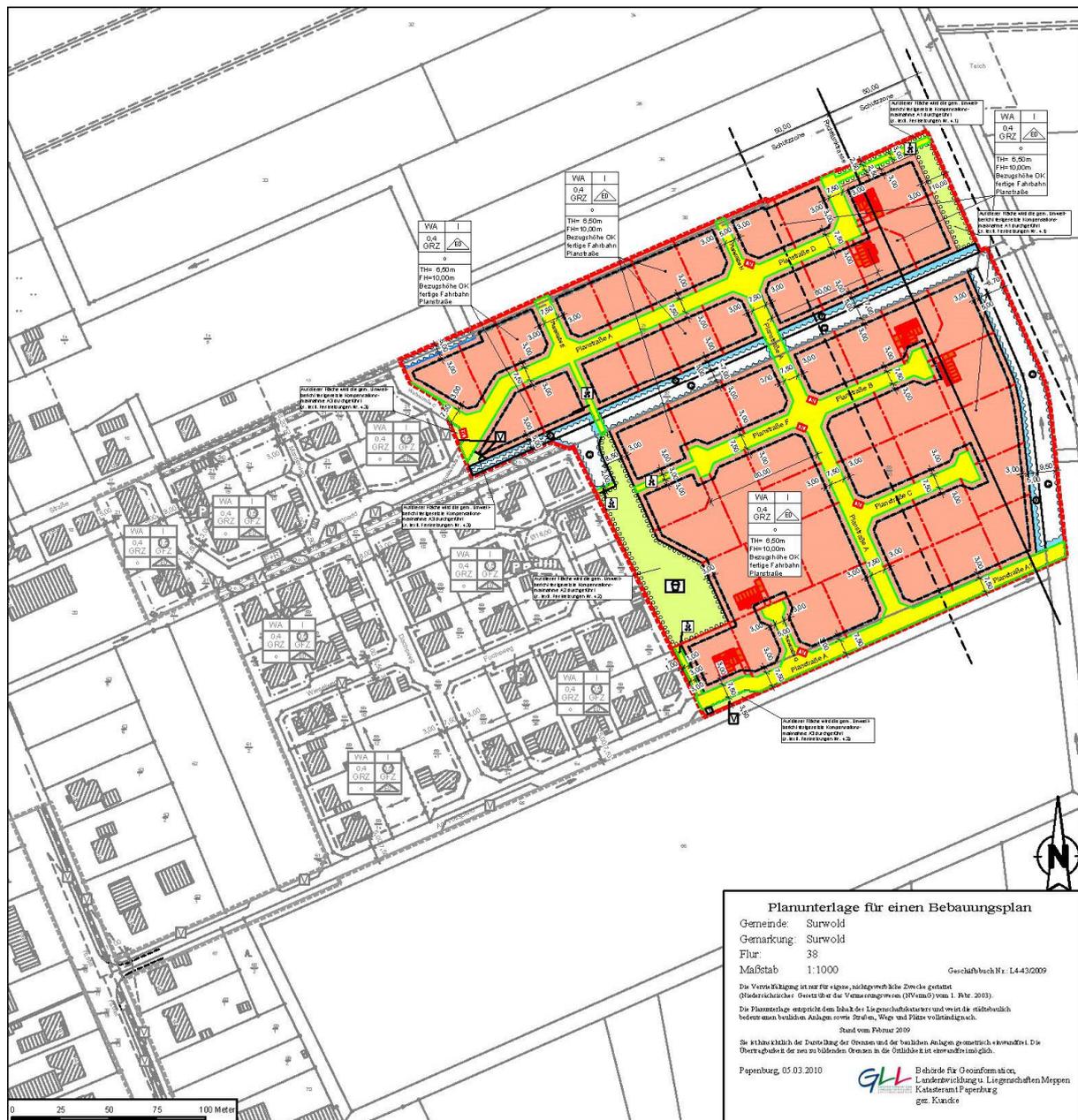


Abbildung 1: 1. Änderung des BPlan Nr. 20

Durch die Überplanung der Planstraße H als überbaubare Fläche zur Wohnbaunutzung, kann eine Verdichtung der Wohnbaunutzung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans erfolgen ohne zusätzliche unbeplante Flächen in Anspruch zu nehmen.

Durch die Planänderungen sind keine Auswirkungen auf die Natur- und Landschaft bzw. den Artenschutz zu berücksichtigen. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde als zu versiegelnde Fläche in die Eingriffsbilanzierung zum Ursprungplan eingestellt. Durch die Überplanung ist nunmehr durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 nur noch eine eingeschränkte Versiegelung möglich.

Entwicklungsziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Grundlagen für die Verdichtung der Bebauung in einem bereits überplanten Bereich zu schaffen, die die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Bauantrages sind. Die Überplanung des Änderungsbereiches gibt der

Gemeinde Surwold die Möglichkeit, entsprechend der festgesetzten Nutzung als allgemeines Wohngebiet „WA“, zusätzliche überbaubare Wohnbauflächen zu generieren.

Da es sich um Planungen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 20 „Bürgerwald - Ortsmitte“, inkl. 1. Änderung) handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (s. Tabelle 1). Es wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da es sich um eine Maßnahme im Bestand handelt und die zulässige Grundfläche, die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, weniger als 20.000 m² beträgt.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 1.295 m². Somit liegt die überbaubare Fläche deutlich unter dem zulässigen Grenzwert von 20.000 m².

Durch die vorgelegte Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bedingungen des § 13a BauGB	Bewertung
Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	Nein
- die Nachverdichtung	Ja
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Nein
Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO)	
Nr. 1: weniger als 20.000 m ²	Ja
Nr. 2: 20.000 m ² < 70.000 m ² ; überschlägige Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB; Vorprüfung Einzelfall; Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 4 BauGB;	Nein
Begründet der Bebauungsplan Vorhaben die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen	Nein
Sind die Schutzgüter der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB betroffen	Nein
Bestehen bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG	Nein
Abs. 2 Nr.1 -4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	Nein

Dient der Bebauungsplan bzw. trägt der Bebauungsplan Rechnung: - für Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - zur Versorgung von Wohnraum - zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen	Ja
Wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt	Nein

Tabelle 1: Prüfschema für die Anwendung des § 13a BauGB

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Surwold (30. Änderung) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Börgerwald - Ortsmitte“ wird durch den nördlichen Abschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 gebildet.

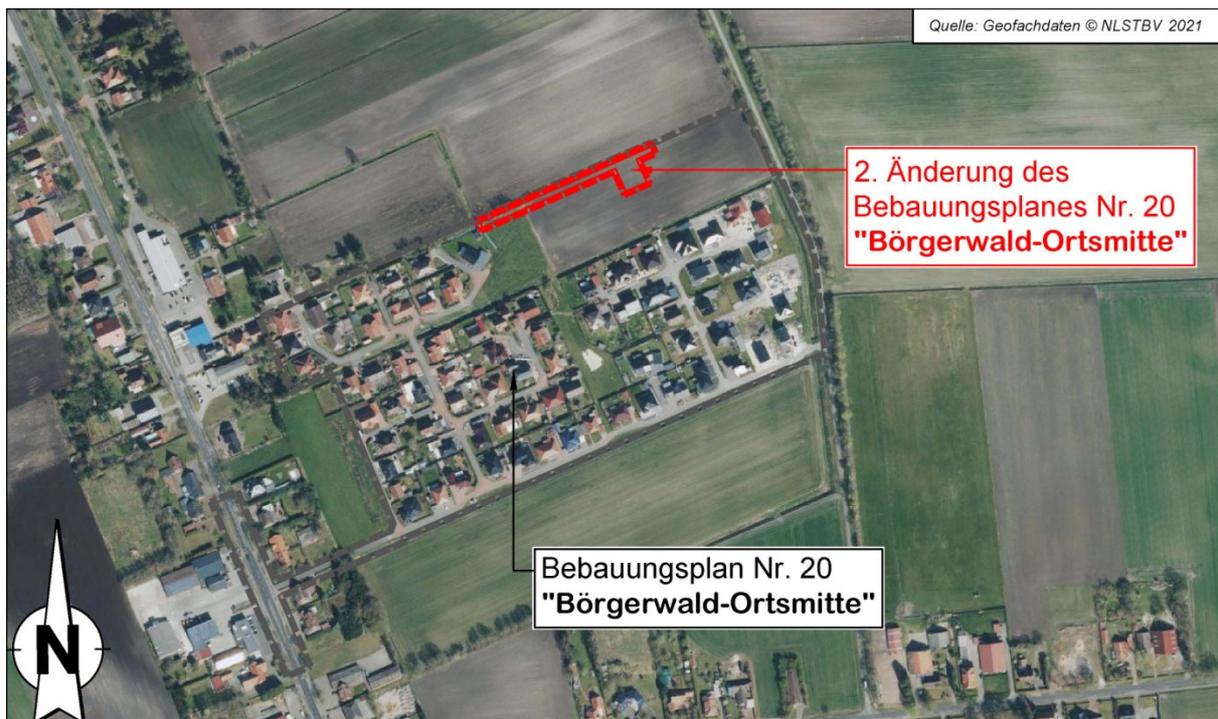


Abbildung 2: Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst:

- ❖ Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1.295 m² ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Bürgerwald - Ortsmitte“ als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der Änderungsbereich ist zurzeit noch unbebaut. Die infrastrukturelle Erschließung wird zurzeit durch die Gemeinde vorbereitet und mit der Baureife der Grundstücke ist kurzfristig zu rechnen. Entsprechende Bauvoranfragen liegen der Gemeinde vor.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Da es sich um einen bereits rechtskräftig überplanten Bereich handelt und die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Wohnbaufläche weiter verfolgt wird, sind keine der Planung entgegenstehenden übergeordneten Belange einzustellen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches wird, wie im Ursprungsplan festgesetzt, über die Planstraße A und Straße „Hasenpadd“ sichergestellt.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß den Ausführungen zum Ursprungsplan (inkl. 1. Änderung). Das dem wasserrechtlichen Antrag zugrunde liegende Einzugsgebiet wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

Hierzu liegt der Erlaubnis- und Plangenehmigungsbescheid vom 16.12.2009 (Az. 681-657-24-155.2009033) sowie der Änderungsbescheid vom 23.02.2010 vor.

„Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken und von den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über einen Regenwasserkanal mit Einleitung in die im Plangebiet vorhandenen Vorfluter. Wie bereits in der Begründung zum Ursprungsplan dargelegt, ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers, insbesondere in Starkregenzeiten, nicht möglich.

Der Nachweis der Vorflut wurde im genehmigten NWG-Antrag für den westlichen Bauabschnitt (westlicher Bereich des Wohngebietes) bereits für das Gesamtgebiet geführt.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde mit Datum vom 28.08.2009 eine Änderungs- und Erweiterungsanzeige zum vorgenannten Antrag gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz bei Landkreis Emsland Fachbereich –Wasser- und Bodenschutz- eingereicht.“

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Surwold angeschlossen und der Kläranlage in Surwold zugeführt. Hierzu stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Die Gebäude werden über Anschlussleitungen an das Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Durch die vorhandenen/geplanten Verkehrswege ist es gewährleistet, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Änderungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen wird darauf geachtet, dass im öffentlichen Verkehrsraum ein unbefestigter/gepflasterter Streifen in einer Breite von 1,25 m zur Verlegung der Versorgungsleitungen vorgehalten wird.

Für Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen wird das DWA Merkblatt 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Januar 2013) und für die Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 des DGVW-Regelwerkes berücksichtigt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum werden bei den Baumaßnahmen beachtet. Die Gemeinde Surwold wird den Bauträger darauf hinweisen, dass rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen anzufordern sind, um die weiteren Maßnahmen abzustimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Surwold. Somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde Surwold nicht bekannt.

1.5.8 Denkmalpflege/Bodenfunde

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet, die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern, sind der Gemeinde Surwold nicht bekannt.

1.5.9 Natur und Landschaft

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Bürgerwald - Ortsmitte“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereichs beträgt $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet weist keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

Mit der Aufstellung der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung erfolgt die Überplanung einer öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch eine Fläche für Wohnnutzung (WA) gem. § 4 BauNVO.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.20 „Börgerwald - Ortsmitte“ (inkl. der 1. Änderung) wurden die naturschutzfachlichen Belange durch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB mit Eingriffsregelung in die Planungen eingestellt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ermittelt und umgesetzt.

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.20 „Börgerwald - Ortsmitte“ werden keine Belange betroffen, die eine Änderung oder Ergänzung der naturschutzfachlichen Untersuchungen und Gutachten erfordern.

Die für die Eingriffsbilanzierung relevante Versiegelungsfläche wird nicht vergrößert.

Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s. Tabelle 1).

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (30. Änderung) der Gemeinde Surwold gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Änderungsbereich in Anlehnung an den Ursprungsplan folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen

Der Rat der Gemeinde Surwold ist der Auffassung, dass die im Ursprungsplan (inkl. 1. Änderung) festgesetzte Planstraße H zu einer Erschließung zukünftiger Flächen nördlich des derzeitigen Geltungsbereiches nicht erforderlich ist. Die festgesetzten Planstraßen D und E reichen aus, um eine zielführende verkehrliche Anbindung nördlicher Flächen zu gewährleisten.

Hierbei ist es städterbaulich sinnvoll, diese Fläche im Rahmen der Innenbereichsverdichtung als überbaubare Wohnbaufläche festzusetzen. Die angrenzenden Flächen sind bereit gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans durch freistehende Einzelhäuser bebaut.

Es liegen der Gemeinde bereits Anfragen zur Bebauung dieser Fläche vor.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsplan wurde im Änderungsbereich die Zahl der Vollgeschosse mit I und die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Insofern ist eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung im Änderungsbereich wurde entsprechend dem Ursprungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den Vorgaben des § 23 BauNVO und § 5 NBauO.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. **Gebäudehöhe/Traufenhöhe** (gemäß §18 (1) BauNVO)

Die **Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe** im Änderungsbereich wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.

Die maximale **Höhe der Traufpunkte** (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) der Gebäude im Wohngebiet (WA) wird auf 6,50 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte).

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Surwold entworfenen Gestaltungsrahmen.

2. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

1.6.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. Auf der festgesetzten Wohnbaufläche sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von min. 12° bis max. 50° zulässig.

Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 12° oder als Flachdach ausgebildet werden.

1.6.6 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Surwold gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den

Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Surwold errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist. Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

d) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

e) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

f) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)

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 in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

g) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind

mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

h) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

i) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

j) Bauliche Nutzung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

k) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Surwold, Bauamt Zimmer 4, eingesehen werden.

l) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Änderungsbereiches gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	0,130 ha
------------------------------	-----	----------

davon

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	ca.	0,126 ha
--	-----	----------

Verkehrsflächen (öffentlich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca.	0,004 ha
--	-----	----------

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Surwold durchgeführt. Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bauleitplans gewährleistet ist.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erfolgt eine Nachverdichtung bzw. erfolgen Maßnahmen der Innenentwicklung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereiches ist $\leq 20.000 \text{ m}^2$. Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s.a. Tabelle 1).

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	24.02.2022
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	24.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	24.03.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	31.03.2022 06.05.2022
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	24.03.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	28.06.2022

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Siehe beigefügte Anlage A: Synopse zu den Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Der Rat der Gemeinde Surwold ist der Auffassung, dass die im Ursprungsplan (inkl. 1. Änderung) festgesetzte Planstraße H zu einer Erschließung zukünftiger Flächen nördlich des derzeitigen Geltungsbereiches nicht erforderlich ist. Die festgesetzten Planstraßen D und E reichen aus um eine zielführende verkehrliche Anbindung nördlicher Flächen zu gewährleisten.

Hierbei ist es städterbaulich sinnvoll, diese Fläche im Rahmen der Innenbereichsverdichtung als überbaubare Wohnbaufläche festzusetzen. Die angrenzenden Flächen sind bereit gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans durch freistehende Einzelhäuser bebaut.

Es liegen der Gemeinde bereits Anfragen zur Bebauung dieser Fläche vor.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet weist keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

Mit der Aufstellung der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung erfolgt die Überplanung einer öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch eine Fläche für Wohnnutzung (WA) gem. § 4 BauNVO.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.20 „Bürgerwald - Ortsmitte“ (inkl. der 1. Änderung) wurden die naturschutzfachlichen Belange durch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB mit Eingriffsregelung in die Planungen eingestellt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ermittelt und umgesetzt.

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.20 „Bürgerwald - Ortsmitte“ werden keine Belange betroffen, die eine Änderung oder Ergänzung der naturschutzfachlichen Untersuchungen und Gutachten erfordern.

Die für die Eingriffsbilanzierung relevante Versiegelungsfläche wird nicht vergrößert.

Wie aus der beigefügten Anlage A zu ersehen, wurden im Rahmen der Offenlegung der Planunterlagen und Beteiligung der Behörden/TöB keine die Planung beeinträchtigenden wesentlichen Einwendungen und Hinweise vorgetragen.

2.4 Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Bürgerwald - Ortsmitte“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg, 28.06.2022



Ing.-Büro W. Grote GmbH Bahnhofstraße 6-10
26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

gez. i. A. Moos

Die Entwurfsbegründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Bürgerwald - Ortsmitte“, hat in der Zeit vom 31.03.2022 bis 06.05.2022 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Surwold,

gez. Trentmann
- Bürgermeister -

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Bürgerwald - Ortsmitte“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegen.

Gemeinde Surwold,

gez. Trentmann
- Bürgermeister -