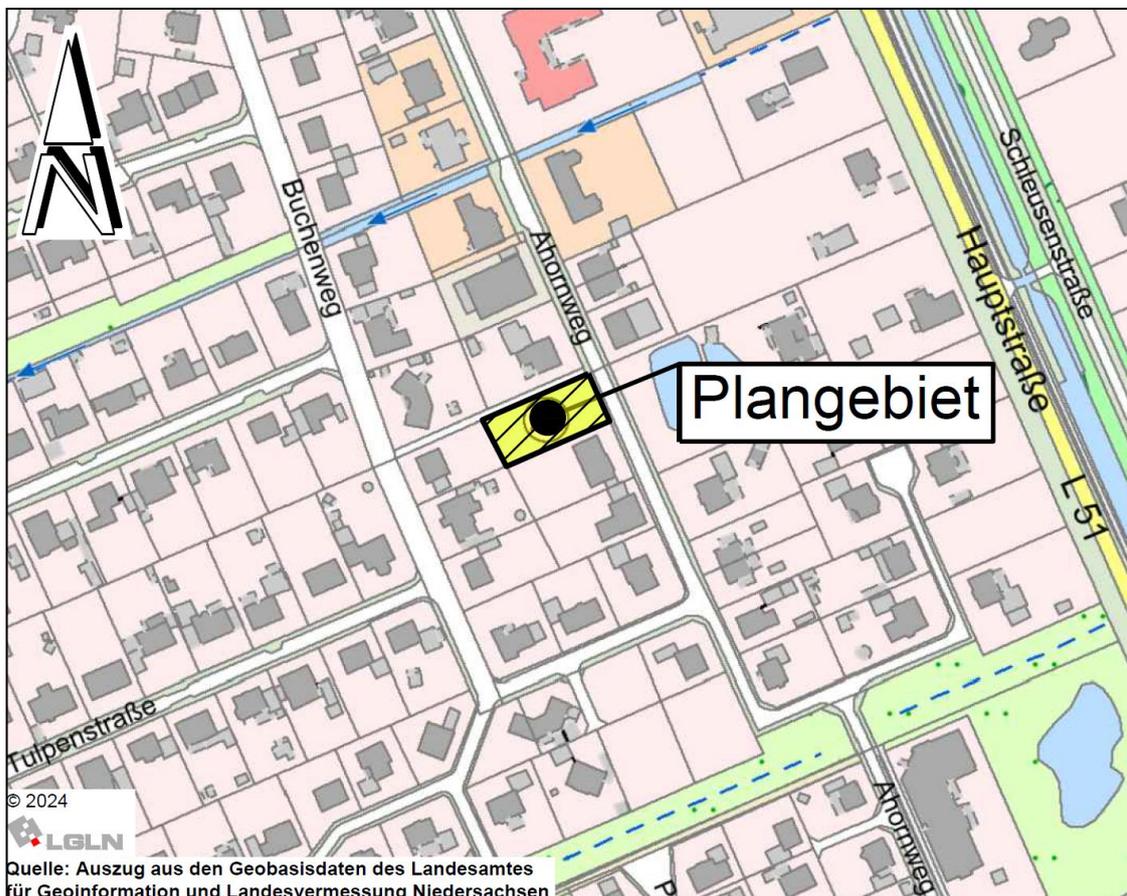




Begründung (Abschrift)
zum Bebauungsplan Nr. 14
„Kanal Plaatzen II“
1. Änderung
Mit örtlicher Bauvorschrift
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNG	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE / BAUGRENZEN.....	7
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄß § 84 BAUNVO.....	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	9
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	9
4.3 ARTENSCHUTZ.....	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG.....	10
5.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG / ENERGIEVERSORGUNG.....	10
5.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	10
6 HINWEISE	10
7 VERFAHREN	12
ANLAGE	12

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Kanal Plaatzen II" befindet sich im Ortsteil Börgermoor westlich der Hauptstraße (L 51) und südlich der Bundesstraße 401 (B 401) direkt westlich des Ahornweges.

Das Plangebiet umfasst ca. 1.000 qm.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14, rechtskräftig seit dem 15.03.1984, ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt (s. Anlage 1).

Der festgesetzte Spielplatz wurde mangels Bedarf nicht realisiert und stellt sich zurzeit als Rasenfläche dar. Ein Erfordernis ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich. Der nächste Spielplatz befindet sich zudem in einer Entfernung von ca. 500 m südwestlich des Plangebiets an der Nelkenstraße.

Die Gemeinde Surwold beabsichtigt daher im Bereich des bisher festgesetzten Spielplatzes eine ergänzende Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Aufgrund der Lage des Gebietes angrenzend zu einem Mischgebiet und der vorhandenen Erschließung ist eine Nachverdichtung am vorliegenden Standort städtebaulich sinnvoll. Der Bereich des Plangebietes soll daher, angepasst an den Bedarf, als Mischgebiet ausgewiesen werden, um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen.

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 eine 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 Fläche von ca. 1.000 qm. Es liegt inmitten festgesetzter Mischgebiete mit bestehender Bebauung. Das Gebiet ist somit von Bebauung umgeben und stellt eine Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Börgermoor dar.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Plangebietsgröße erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

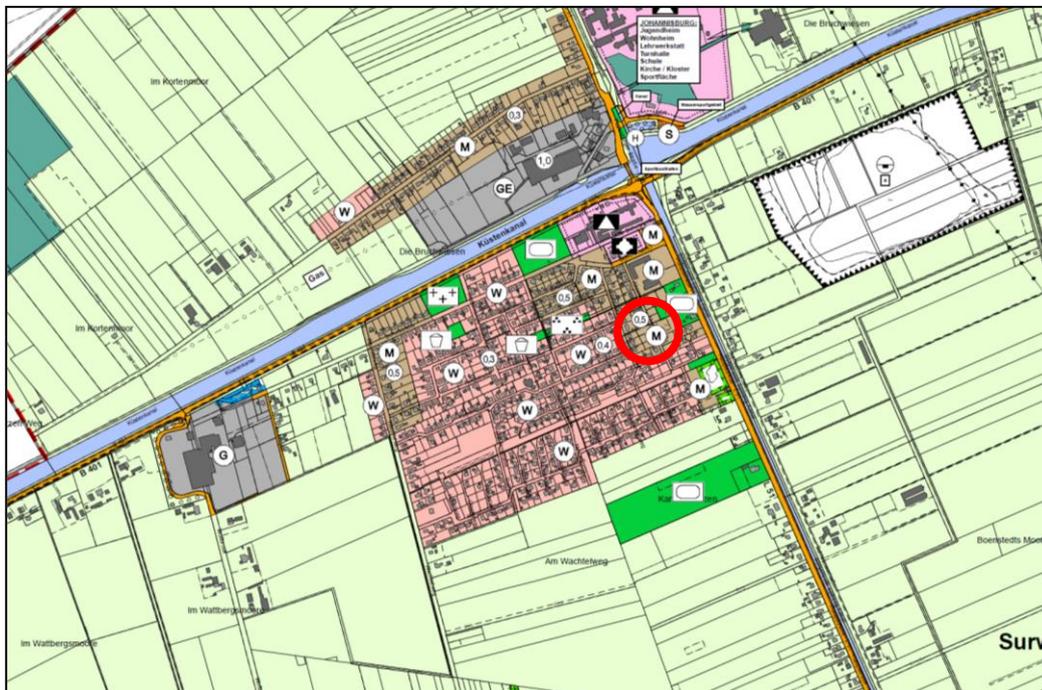
Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen somit nicht vor.

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 Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Surwold als gemischte Baufläche dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung

Wie beschrieben, ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14 das Plangebiet als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Das Gebiet ist entsprechend unbebaut und stellt sich derzeit als Rasenfläche dar. Unmittelbar östlich verläuft der Ahornweg, der die angrenzenden Grundstücke erschließt. Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich ein Fuß- und Radweg, der den Ahornweg mit dem westlich parallel vorhandenen Buchenweg verbindet.

Die östlich, südlich und westlich anliegenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 14 und als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Direkt östlich am Ahornweg ist im Bebauungsplan ein Teich ausgewiesen. Nördlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 11 an, in dem ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt ist (s. Anlage 1). Entsprechend den getroffenen Festsetzungen hat sich auf den umliegenden Grundstücken eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Dienstleistungen mit ein bis zweigeschossigen Einzelhäusern entwickelt. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt bzw. im Bereich des Ahornweges sind die Stellplätze untergebracht.

2.5 Immissionssituation

Mit der Hauptstraße (L 51) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 150 m östlich des geplanten Mischgebietes. Die B 401 liegt in einer Entfernung von ca. 430 m nördlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung zu diesen Straßen sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des nördlich, östlich, südlich und westlich angrenzenden Mischgebietes dar und soll für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses genutzt werden. Es wird daher als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem Mischgebiet Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Außerdem sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt sind, allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten außerhalb der Bereiche, die überwiegend gewerblich genutzt sind, zugelassen werden.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ahornweges. Der nördliche Bereich ist geprägt durch Dienstleistungen und nicht störende Gewerbebetriebe, der südliche Bereich umfasst eher Wohngebäude. Im Plangebiet sollen Nutzungen entwickelt werden, die dem vor genannten städtebaulichen Charakter gerecht werden. Aus diesem Grund sollen die Nutzungen, die diesen Charakter stören würden, ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten

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.

Wie bereits beschrieben befinden sich im Umfeld des Plangebiets Dienstleistungen (z. B. Physiotherapie) und nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen. Vergnügungsstätten würden diesen Gebietscharakter aufgrund ihres Störpotenzials erheblich stören. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig sein.

Einzelhandel

Einzelhandelsnutzungen sollen den zentralen Bereichen der Gemeinde Surwold vorbehalten sein. In Börgermoor befindet sich dieser an der Schulstraße u. a. mit dem Lebensmittelmarkt. In diesen Bereichen gibt es zudem einen starken Zu- und Abfahrtsverkehr. Um einerseits den bestehenden Einzelhandelsstandort zu sichern und andererseits übermäßigen Kfz-Verkehr im Bereich des Plangebiets zu vermeiden, sollen im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll an die angrenzend vorhandene Bebauung angepasst werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die in dem Ursprungsplan für das Mischgebiet getroffenen Regelungen an und werden an Festsetzungen aus neueren Bebauungsplänen der Gemeinde angepasst.

Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl auf den Wert von 0,4 festgesetzt und unterschreitet damit den im § 17 (1) BauNVO empfohlenen Orientierungswert für Oberwerte für Mischgebiete. Dieser Wert entspricht jedoch der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan und entspricht damit auch der

vorherrschenden lockeren Bebauung im Umfeld des Plangebiets. Um diesbezüglich keine Konflikte mit dem bereits bebauten Umfeld auszulösen, wird diese Grundflächenzahl auch für das Plangebiet festgesetzt.

Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund des konkreten Vorhabens und in Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauung wird die Geschosszahl im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhen vorzubeugen, wird die Höhenentwicklung im Plangebiet darüber hinaus durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Sockel- und Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) im Plangebiet darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung werden sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt.

Die Traufhöhe darf max. 7,0 m über der Sockelhöhe liegen. „Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler, 13. Aufl., BauNVO § 16, Rn 31].

Durch die Festsetzung der max. Traufhöhe wird vermieden, dass durch hohe Drenpel und die dadurch entstehenden hohen Dachansätze teilweise der äußerliche Charakter von dreigeschossigen Gebäuden entstehen kann. Von der Einhaltung der Traufhöhe werden jedoch untergeordnete Dachgauben, Zwerchgiebel, Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (H) beträgt im Plangebiet 10,00 m über dem Bezugspunkt. Der obere Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist die Oberkante des Baukörpers (First).

Mit der Zulässigkeit von max. zwei Vollgeschossen und der einheitlich festgesetzten Gebäudehöhen ist eine Anpassung an die umliegende Bebauung gewährleistet und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist in den angrenzenden Mischgebieten eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird für das vorliegende Plangebiet übernommen. Damit sind im Plangebiet Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

Durch die Einbeziehung des Plangebietes als Mischgebiet wird die bislang bestehende Baulücke geschlossen.

Entlang der östlich angrenzenden Verkehrsfläche wird dabei ein nicht überbaubarer Bereich von 3 m festgesetzt, der sich an der Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 14 orientiert, um an der Verkehrsfläche gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Aus diesem Grund wird zusätzlich festgesetzt, dass Garagen und Nebenlagen (soweit es sich um Gebäude handelt) im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sind.

Entlang der Westgrenze wird mit der Baugrenze ein Abstand von 12 m eingehalten und damit in etwa die rückwärtige Grenze aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 aufgenommen.

3.4 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 BauNVO

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Gemeinde zunehmend sogenannte Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Diese Steingärten tragen dazu bei, dass der Lebensraum für Insekten und Gartenvögel abnimmt und sich die Flächen insbesondere im Sommer stark aufheizen.

Die privaten Gartenbereiche sollen jedoch zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung der Baugebiete, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung beitragen. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (z. B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung durch Folien, Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä., die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden. Unterstützend zur Regelung unter § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, wird daher festgesetzt, dass Stein- und Schotterbeete im Plangebiet nicht zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Gartenbereiche wieder einen Beitrag zum Artenschutz und zu einem kühleren Mikroklima leisten und gleichzeitig einer Aufheizung der Siedlungsbereiche entgegengewirkt wird.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung soll eine festgesetzte Spielplatzfläche zu einem Baugrundstück entwickelt werden. Zu diesem Zweck wird eine innerörtliche Freifläche in Anspruch genommen, die von Bebauung umgeben und bereits Bestandteil eines Bebauungsplanes ist. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur angepasst. Insbesondere wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe an die Festsetzungen bzw. die Bebauung in der Nachbarschaft angepasst. Dadurch und durch die Begrenzung der zulässigen Geschosshöhe auf zwei Vollgeschosse ist sichergestellt, dass sich die ergänzend geplante Bebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.

Da für die Fläche des Plangebietes die Nutzungsmöglichkeiten an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung im Übrigen die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange aufgrund der vorliegenden Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, von Bebauung umgeben und dem Siedlungsbereich von Börgermoor zuzurechnen. Das geplante Mischgebiet kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

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

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 1.000 qm große innerörtliche Fläche. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ca. 400 qm. Ein Ausgleich des durch die Nachverdichtung bzw. die zusätzliche Bodenversiegelung möglichen Eingriffs ist im Zuge dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbstständig neben dem Bebauungsplan. Daher können bei der Durchführung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Aufgrund der Lage angrenzend zu bestehender Bebauung und der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche, ist für das Plangebiet, das sich als Rasenfläche darstellt, die regelmäßig gemäht wird, nicht mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten zu rechnen. Die zu erwartenden Allergieweilsarten werden im Bereich der verbleibenden Freiflächen im Umfeld des Plangebietes weiterhin Lebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Ahornweg. Der Ahornweg hat über die Schulstraße Anschluss an die Hauptstraße (L 51). Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung / Energieversorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Für die geplante Bebauung auf dem vorliegenden Grundstück ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungsanlagen befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche des angrenzenden Ahornweges, Die Ver- und Entsorgungssituation wird durch die vorliegende Änderung somit gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 14 nicht wesentlich geändert.

5.3 Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

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 Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien Wärme-gesetz (EEWärmeG) ersetzt.

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.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024.

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 (z.B. GEG).

Denkmalschutz

Der Gemeinde Surwold sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„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.“

7 Verfahren

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

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

Veröffentlichung / öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 08.10.2024 bis einschließlich 12.11.2024 im Internet veröffentlicht. Parallel erfolgte die öffentliche Auslegung im Rathaus von Surwold.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 27.02.2025.

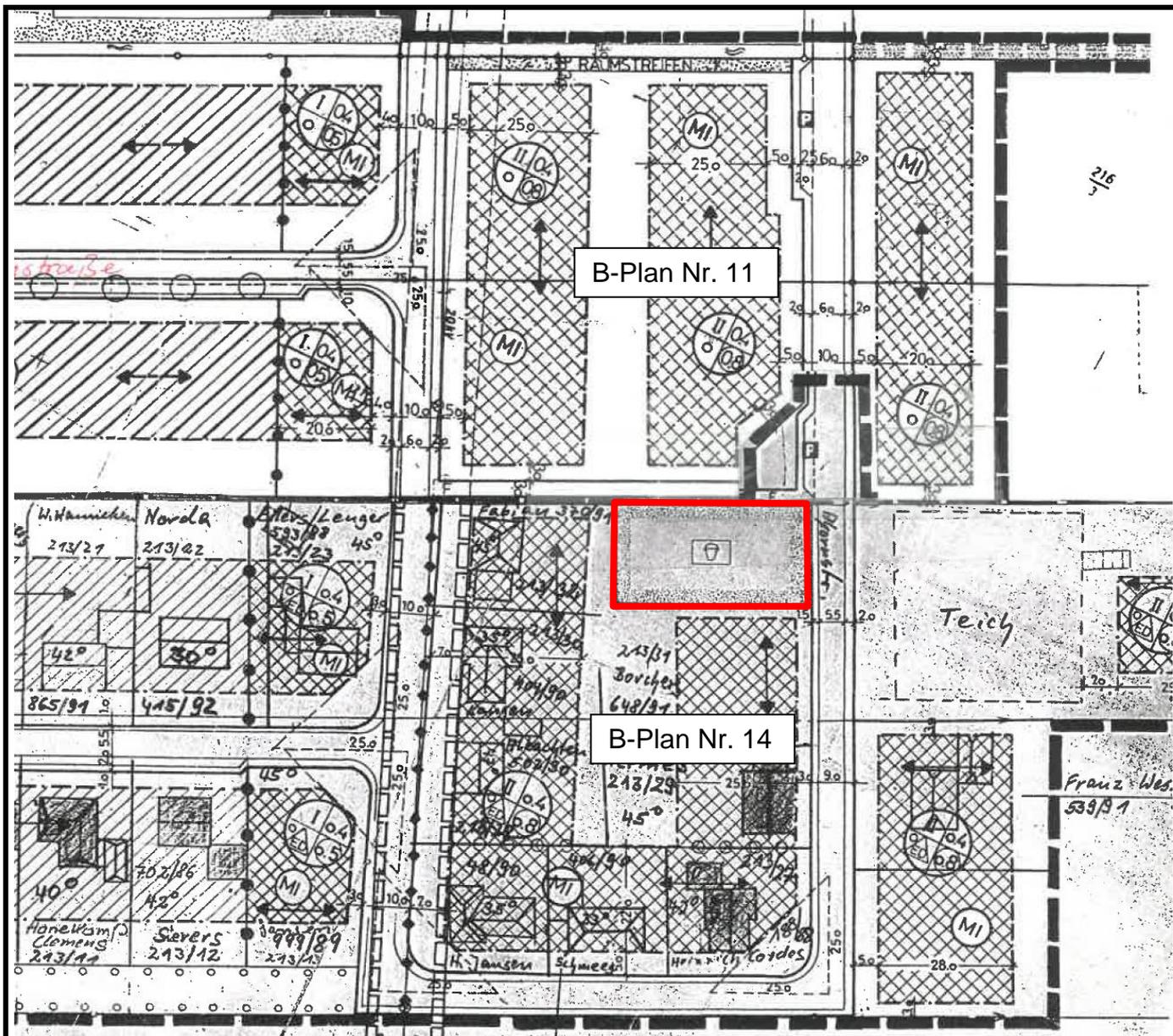
Surwold, den 27.02.2025

gez. Trentmann
Bürgermeister

L.S.

Anlage

- 1 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14



Legende:

 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14:



Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“



Mischgebiet

0,4 Grundflächenzahl

II Anzahl Vollgeschosse

o offene Bauweise

0,8 Geschossflächenzahl

↔ Stellung baulicher Anlagen

Gemeinde Surwold

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

Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
in den B-Plänen
Nr. 11 und 14
- unmaßstäblich -