GEMEINDE SUSTRUM

LANDKREIS EMSLAND

Bebauungsplan Nr. 16 „Neusustrum – Dorfmitte III“, 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Entwurfsbegründung

zur Beteiligung gemäß
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 217503
Datum: 2018-11-06

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 2
2 Verfahren / Abwägung 2
3 Geltungsbereich 3
4 Bestandssituation 4
5 Bestehendes Planungsrecht 5
5.1 Flächennutzungsplan 5
5.2 Bebauungsplan (Ursprungsplan) 5
6 Änderungsinhalte 6
7 Berücksichtigung der Umweltbelange 6
8 Abschließende Erläuterungen 7
8.1 Altlasten 7
8.2 Landwirtschaftliche Immissionen 7
8.3 Denkmalschutz 7
9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 8

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-11-06
Proj Nr. 217503

Dipl. Ing. Johannes Eversmann
Dipl. Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Neusustrum zwischen der „Neulandstraße“ und der K 132 „Neusustrumer Straße“ im Bereich der jüngsten Wohnsiedlungserweiterung.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Neusustrum - Dorfmitte III“ vor (Ursprungsplanung). Der Bebauungsplan wird geändert, damit entsprechend der Planungsabsichten eines privaten Bauherrn durch Zusammenlegung der Baugrundstücke ein zusammenhängender Bauplatz entsteht.

Den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend hat die Innenentwicklung für die Gemeinde Sustrum oberste Priorität. Die Gemeinde Sustrum hat während der letzten Jahre im gesamten Gemeindegebiet die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche durch Aufstellung von Bebauungsplänen im Siedlungsbestand gefördert.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat am ..... beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Neusustrum – Dorfmitte III“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m^2 festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren wird hier von einer Umweltprüfung abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Gemeinde Sustrum hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld macht die Gemeinde Sustrum hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen.

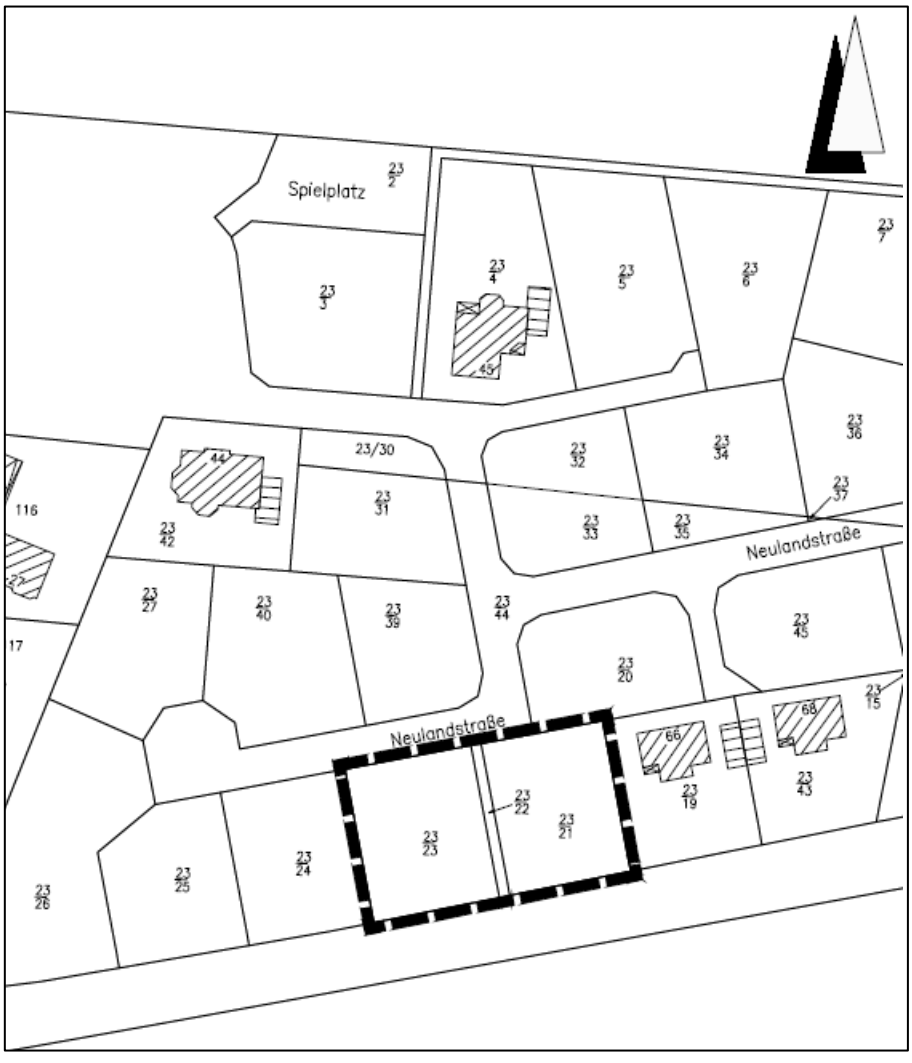
Der Rat der Gemeinde Sustrum hat daher in seiner Sitzung am ……. beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Parallel dazu haben die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme. Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3 Geltungsbereich

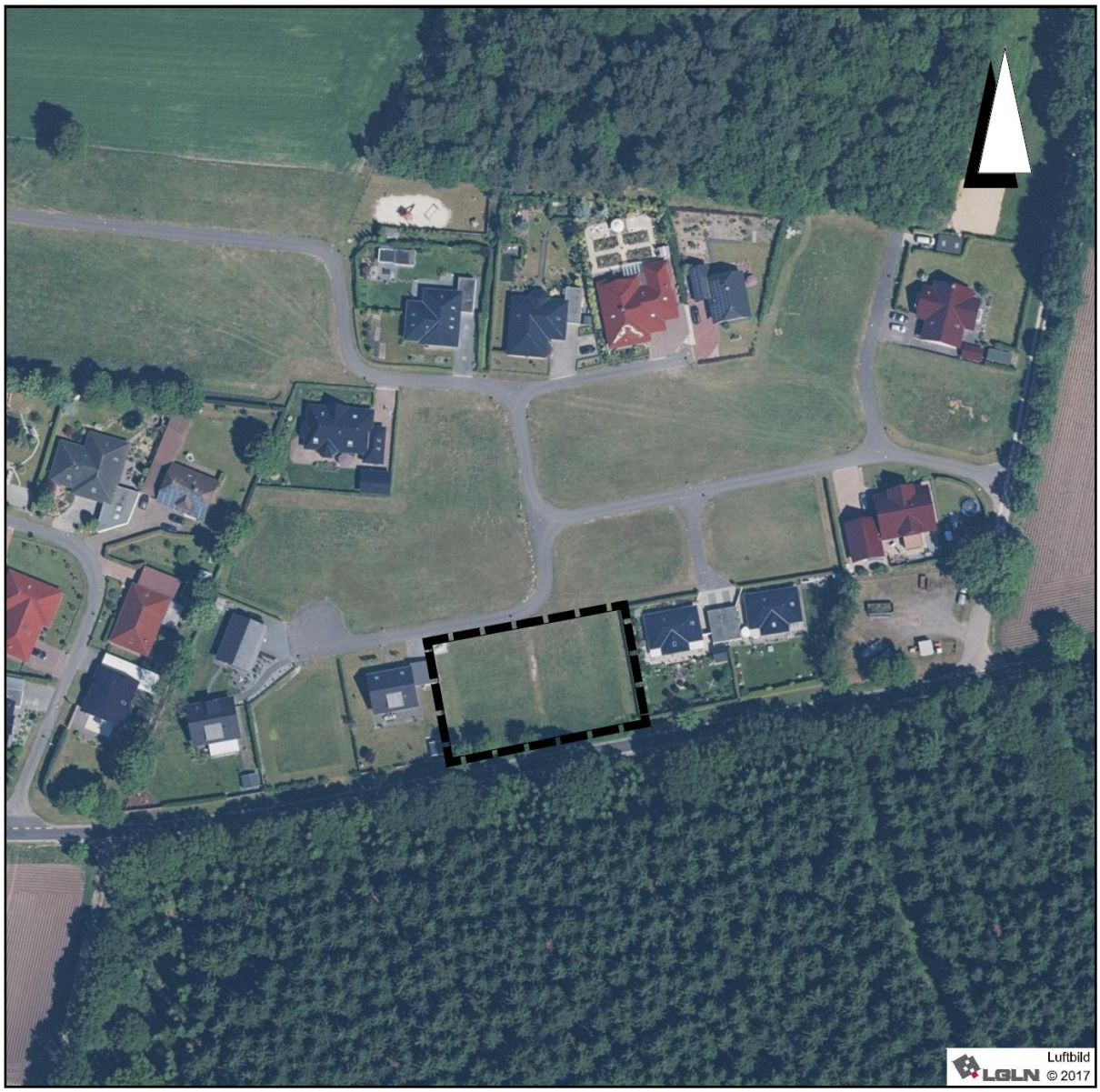
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Neusustrum - Dorfmitte III“, 1. Änderung ist Teil der Gemarkung Sustrum, Flur 8 und umfasst die Flurstücke 23/21, 23/22 und 23/23.



Geltungsbereich *(ohne Maßstab, LGLN 2017)*

4 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst zwei bislang unbebaute Baugrundstücke, die durch eine Wegeparzelle für einen öffentlichen Fuß- und Radweg zur Verbindung zwischen der „Neulandstraße“ und der K 132 „Neusustrumer Straße“ voneinander getrennt sind.



Luftbild *(ohne Maßstab)*

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern geprägt. Südlich der „Neusustrumer Straße“ schließen sich zusammenhängende Waldflächen an. Im Einmündungsbereich der K 132 „Neusustrumer Straße“ in die K 156 „Dorfstraße“ befinden sich die katholische Kirche St. Michael sowie der kommunale Kindergarten.

5 Bestehendes Planungsrecht

5.1 Flächennutzungsplan

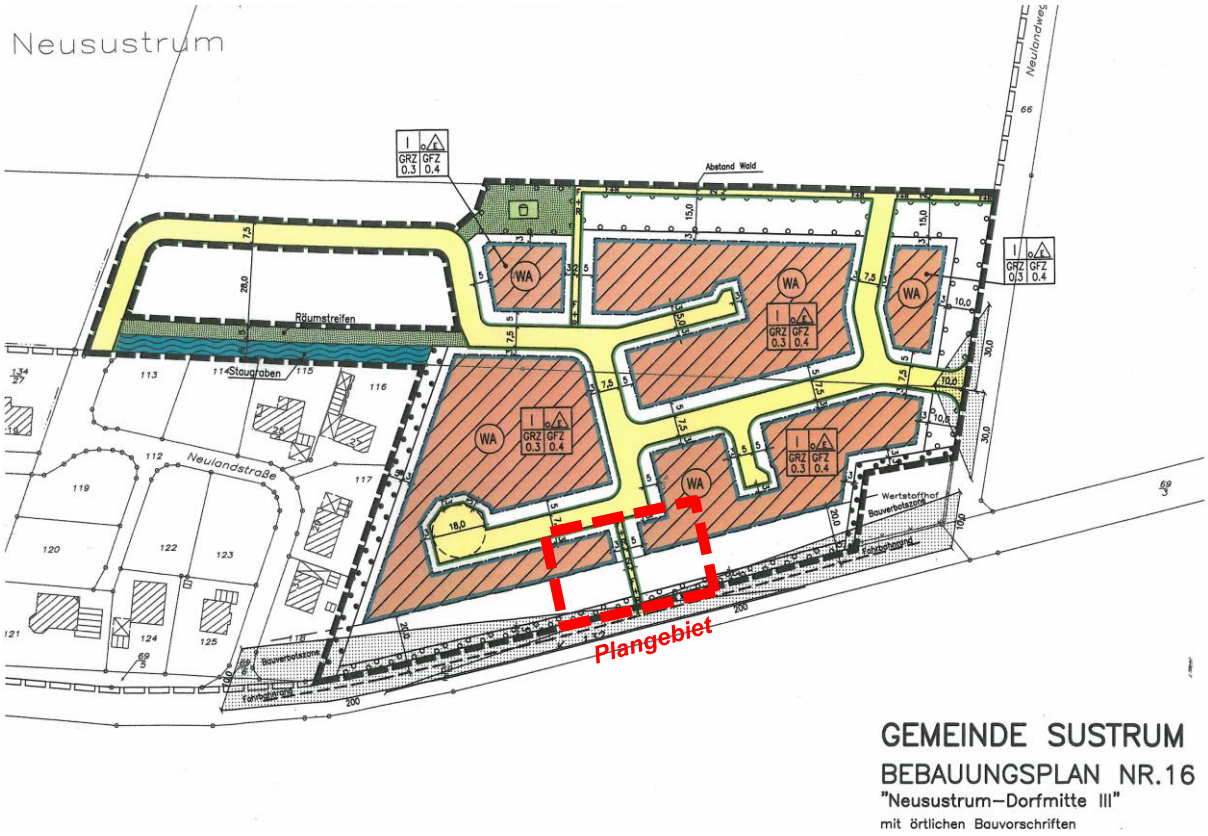
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Da unverändert die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan nach wie vor gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“*.

5.2 Bebauungsplan (Ursprungsplan)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 „Neusustrum - Dorfmitte III“ (Ursprungsplan), der im Jahr …….. rechtsverbindlich geworden ist.

Im Rahmen der Ursprungsplanung ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,3 (Grundflächenzahl) und 0,4 (Geschossflächenzahl) festgesetzt, dass durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg in zwei Bereiche geteilt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig entlang der „Neulandstraße“ festgesetzt; es sind bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig.



Bebauungsplan Nr. 16 „Neusustrum - Dorfmitte III“ (Ursprungsplan)

Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Neusustrum - Dorfmitte III“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

6 Änderungsinhalte

Das Planungsziel des Eigentümers der hier anstehenden Baugrundstücke besteht darin, durch Zusammenlegung der Baugrundstücke einen zusammenhängenden Bauplatz zu schaffen.

Der bislang festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg wird entsprechend der Planungsabsichten um rund 25 m in westlicher Richtung verschoben.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden ebenso wie die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene Verkehrsnetz sichergestellt.

Mit dieser Änderung wird eine zeitnahe Bebauung der Grundstücke und somit Umsetzung der Planungsziele sichergestellt.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird geändert, um durch Zusammenlegung der Baugrundstücke ein zusammenhängender Bauplatz und so die Ausnutzung der Baugrundstücke zu optimieren. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren wird hier von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Allerdings sind die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange sowie artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 ff BNatSchG auch im beschleunigten Verfahren zu beachten.
Diesbezüglich ist festzustellen, dass durch die Zusammenlegung der Baugrundstücke, die Übernahme der Anpflanzfläche entlang der „Neusustrumer Straße“ und die Verlegung des öffentlichen Fuß- und Radwegs gegenüber der Ursprungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht werden. Im Übrigen verändern sich die Rahmenbedingungen für die Klimaschutzziele durch die Optimierung der baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld.
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen nach § 44 ff BNatSchG.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Sustrum sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altstandorte, Altablagerungen o.ä. vorhanden.

8.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Landwirtschaftliche Immissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

8.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Neususstrum - Dorfmitte III“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Sustrum ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-11-06
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Neususstrum - Dorfmitte III“, 1. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Sustrum, den

.....
Bürgermeister