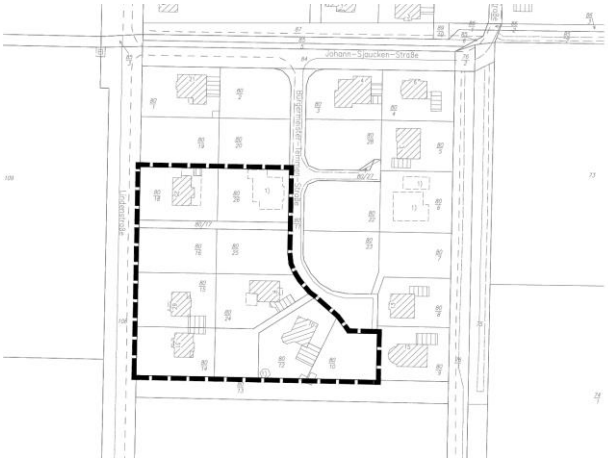
GEMEINDE SUSTRUM

LANDKREIS EMSLAND

Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I“, 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Entwurfsbegründung

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

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Projektnummer: 218557
Datum: 2019-02-05

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 2
2 Verfahren / Abwägung 2
3 Geltungsbereich 3
4 Bestandssituation 3
5 Bestehendes Planungsrecht 4
5.1 Flächennutzungsplan 4
5.2 Bebauungsplan (Ursprungsplan) 4
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, 2019-02-05
Proj Nr. 218557

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 am südlichen Rand der Ortslage von Sustrum-Moor im Bereich der jüngsten Wohnsiedlungserweiterung an der „Bürgermeister-Temmen-Straße“ (= Baugebiet „Lindenstraße I“).

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I“, 1. Änderung vor.

Der Bebauungsplan wird geändert, um einerseits den öffentlichen Spielplatz zu verlegen und andererseits aufgrund fehlender Erforderlichkeit den festgesetzten Fuß- und Radweg aufzuheben.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat am ..... beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Neusustrum – Dorfmitte III“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren 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 und von einem Umweltbericht 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.

Die Gemeinde Sustrum macht 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

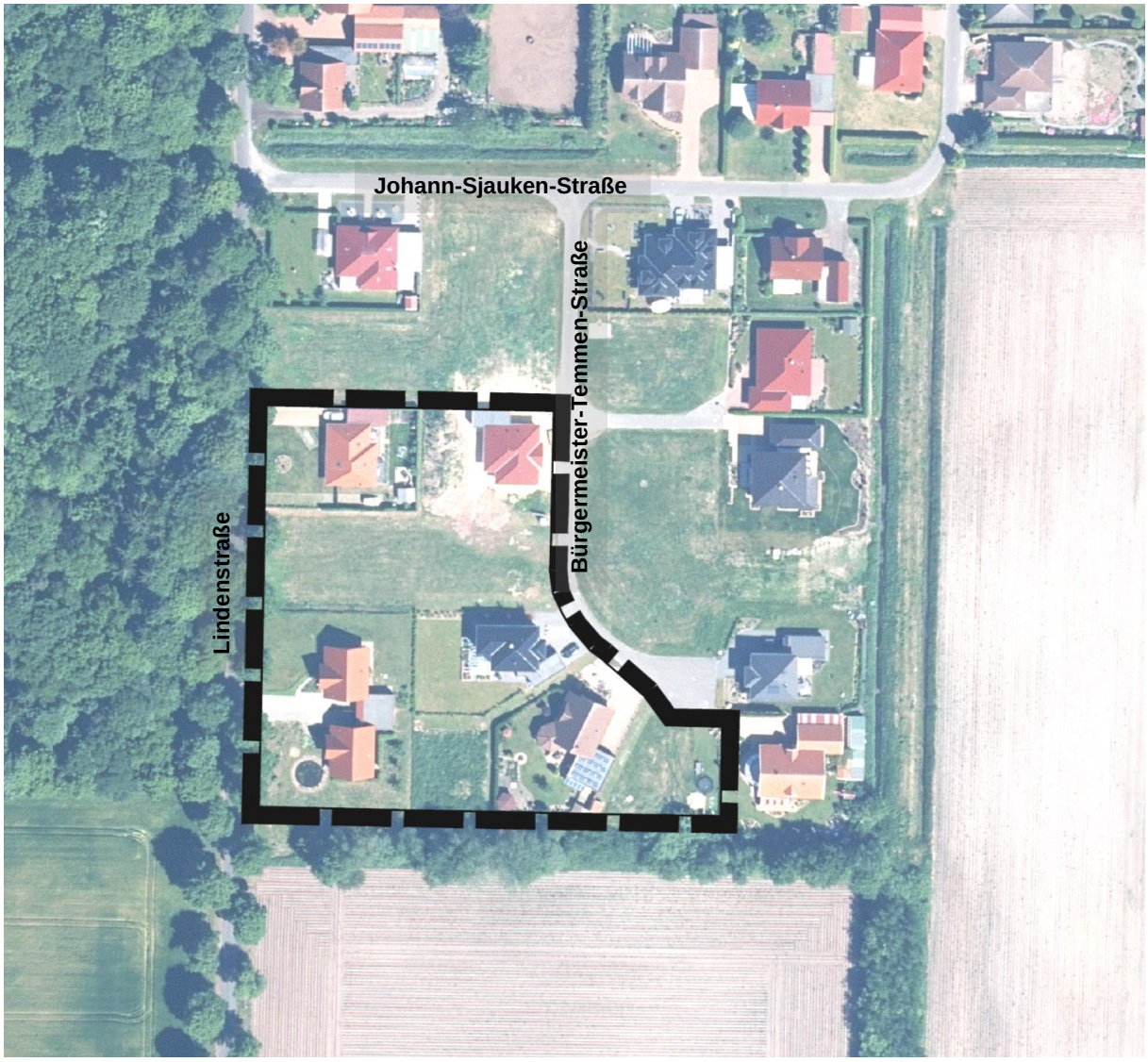
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Lindenstraße I“, 2. Änderung ist Teil der Gemarkung Sustrum, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 80/10, 80/12, 80/13 (teilw.), 80/14, 80/15, 80/16, 80/17, 80/18, 80/24, 80/25 und 80/26.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den südwestlichen Bereich des Wohnbaugebiets „Lindenstraße I“, die durch die „Bürgermeister-Temmen-Straße“ sowie die „Lindenstraße“ erschlossen sind. Die Mehrzahl der Baugrundstücke ist bereits durch freistehende, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdächern bebaut.

Der Verbindungsweg zwischen den beiden Erschließungsstraße ist bislang in der Örtlichkeit nicht hergerichtet worden.

Auf dem vorgesehenen Spielplatz sind bislang keine Spielgeräte aufgestellt worden.



Luftbild ohne Maßstab *(Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, © 2017)*

5 Bestehendes Planungsrecht

5.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen 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“*.

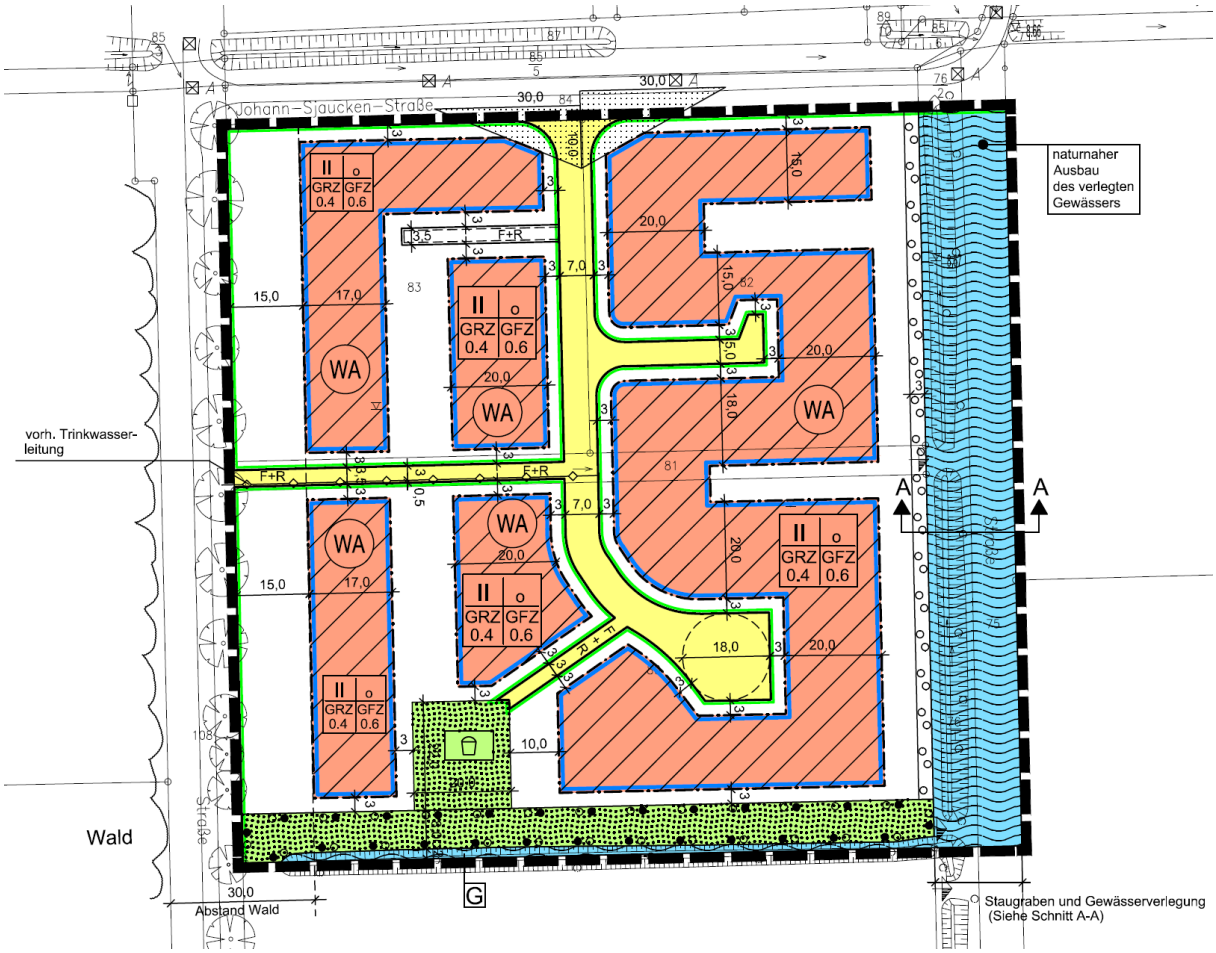
5.2 Bebauungsplan (Ursprungsplan)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17 „Lindenstraße I“ (Ursprungsplan). Im Rahmen der Ursprungsplanung ist für das Plangebiet ein

Allgemeines Wohngebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,5 (Geschossflächenzahl) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig entlang der „Lindenstraße“ im Westen, der „Johann-Sjaucken-Straße“ im Norden“ sowie der „Bürgermeister-Temmen-Straße“ im Plangebiet festgesetzt, wobei ein Waldabstand von rund 30 m eingehalten wird. Es sind bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig.

Der Ursprungsplan ist im Rahmen der 1. Änderung vollständig überplant worden, wobei diese Änderung im Juli 2012 rechtsverbindlich geworden ist. Im Rahmen der 1. Änderung ist die bauliche Ausnutzbarkeit durch Anhebung der Zahl der Vollgeschosse (auf zwei) sowie Anhebung der Geschossflächenzahl auf 0,6 optimiert worden.



Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I“, 1. Änderung

Durch die 2. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I“,1. Änderung teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Lindenstraße I“,1. Änderung für die überplanten Flächen unwirksam.

6 Änderungsinhalte

Das Planungsziel der Gemeinde Sustrum besteht darin, einerseits den öffentlichen Spielplatz zu verlegen und andererseits den festgesetzten Fuß- und Radweg aufzuheben.

Die Verlegung des bislang nicht angelegten Spielplatzes ist deshalb erforderlich, da die vorgesehene Fläche ungünstig in „zweiter Reihe“ liegt und von Baugrundstücken umschlossen ist. Der öffentliche Spielplatz soll auf einem bislang unbebauten Grundstück an der Wendeanlage der „Bürgermeister-Temmen-Straße“ angelegt werden.

Der Fuß- und Radweg zur Verbindung zwischen der „Lindenstraße“ und der „Bürgermeister-Temmen-Straße“ ist nicht erforderlich, da alle umliegenden Siedlungs- und Freiraumbereiche über die vorhandenen Erschließungsstraßen ohne Umwege erreichbar sind. Die Flächen sollen den anliegenden Baugrundstücken zugeordnet werden.

Da im Verlauf des bislang festgesetzten Fuß- und Radwegs eine Trinkwasserleitung verlegt ist, wird hier nunmehr ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sowie der Gemeinde Sustrum festgesetzt, um die Zugänglichkeit der Leitung weiterhin zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse, zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zu Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden ebenso wie die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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 Verlegung des Spielplatzes und die Aufhebung des 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.

Da innerhalb des Plangebiets der hier anstehenden Bebauungsplanänderung weder Gehölzbestand noch leerstehende Bebauung oder ein geschütztes Biotop vorliegt, 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. 17 „Lindenstraße I“, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Sustrum ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-02-05
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Lindenstraße I“, 2. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Sustrum, den

.....
Bürgermeister