



GEMEINDE NEULEHE

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „AM WÄLDCHEN“, 3.ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Stand: Auslegung

Fassung vom: 04.05.2021

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren (Ems)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „AM WÄLDCHEN“, 3.ÄNDERUNG, GEMEINDE NEULEHE

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

In der Gemeinde Neulehe wurde in 2009 der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 1.Änderung, aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 1.Änderung, ist seit dem 15.12.2009 rechtskräftig.



Das Gebiet ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen mit einer Grundflächenzahl von 0,6.

Ein nördlicher Teilbereich wurde im Zuge der 2.Änderung geringfügig hinsichtlich der Baugrenzen geändert. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 2.Änderung ist seit dem 30.09.2011 rechtskräftig.



In diesem Mischgebiet ist nunmehr von der Firma Elektro Radtke in Neulehe der Neubau einer Lagerhalle geplant. Hierbei handelt es sich um ein funktionsorientiertes Gebäude, das jedoch mit den derzeit geltenden Bauvorschriften kollidiert, da die zulässige Grundflächenzahl überschritten wird. Für die Realisierung dieses Vorhabens ist daher die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 erforderlich.

Um die Herstellung der Lagerhalle zu ermöglichen und den Gewerbebetrieb in Neulehe als ein für Neulehe wichtiges Unternehmen zu halten, soll der Bebauungsplan geändert werden. Die textliche Festsetzung Nr. 2, nach der die nach § 19 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% möglich ist, soll daher ersatzlos gestrichen werden. Dadurch kann gemäß § 19 Abs. 4 die zulässige Grundfläche um bis zu 50%, maximal jedoch bis 0,8, überschritten werden.

Diesem städtebaulich sinnvollen Ansinnen im Rahmen der Innenverdichtung ist der Rat der Gemeinde Neulehe mit dem Beschluss zur Änderung und Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 3.Änderung, gefolgt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 3.Änderung, wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728). Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 7.500 m², so dass auch die einem 80%igen Versiegelungsgrad und einer möglichen Versiegelung von 6.000 m² die vorgenannte Grenze deutlich unterschritten wird.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVP-Gesetz begründet wird, da bereits seit dem 15.12.2009 (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 1.Änderung) Planrecht für den überplanten Bereich (Mischgebiet) besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 löst kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus. Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt.

Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

3. Inhalt der Änderungsplanung

- 1) Die in dem seit dem 15.12.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 1.Änderung sowie in dem seit dem 30.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 2.Änderung, aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 2 „Zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)“ wird für den Geltungsbereich ersatzlos gestrichen.
- 2) Die sonstigen Festsetzungen des seit dem 15.12.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 1.Änderung sowie des seit dem 30.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 2.Änderung, bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die Bauleitplanung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 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 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte oder wertvolle Biotop-, Landschaftsschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sind demnach innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes Baugebiet, welches vollständig von bestehender Bebauung und betrieblichen Freiflächen dominiert wird.



Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch diese Planänderung nicht verursacht. Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan ergeben sich keine erheblich zusätzlichen Bau- oder Straßenverkehrsflächen. Bislang unzulässige Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht zugelassen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist aufgrund der baurechtlichen Bestandssituation aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Artenschutz: Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein bestehendes Mischgebiet, welches schon fast vollständig bebaut ist. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf textliche Festsetzung zur Grundfläche, deren Überschreitung gem. § 19 BauNVO zugelassen werden soll. Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich am direkten Rand des Ortskernes von Neulehe dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um eine nicht gravierende Änderung handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die vorliegende Planung nicht zu warten.

5. Sonstige Auswirkungen

Sonstige Auswirkungen sind nicht zu beschreiben.

6. Begründung zum Ursprungsbebauungsplan

Die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan gilt weiterhin, soweit sich aus dieser Begründung nichts Anderes ergibt.

7. Hinweise

Versorgungsleitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Weiter sind die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten und vor Beginn der Bauausführung mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

8. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Für diese Bauleitplanung wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und des Begründungsentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Wäldchen“, 3.Änderung, gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 a BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden:

Die wesentlichen Ergebnisse der öffentlichen Auslegung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

9. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss _____

Ortsübliche Bekanntmachung öffentlichen Auslegung _____

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 BauGB _____

vom _____

bis _____

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) i. V. m. § 13 BauGB mit Schreiben vom _____

Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Neulehe _____

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Neulehe in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 3.Änderung, als Satzung beschlossen.

Neulehe, den _____

(Gansefort)
Bürgermeister