



GEMEINDE NEULEHE

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

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

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 21.10.2021

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.



(Änderungen/Ergänzungen sind rot dargestellt)

Textliche Festsetzungen

1. Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ermland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Neulehe das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes, als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB, zulassen.

(Das gilt nicht für Bereiche in denen die Baugrenze der Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht.)

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 UVPG 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

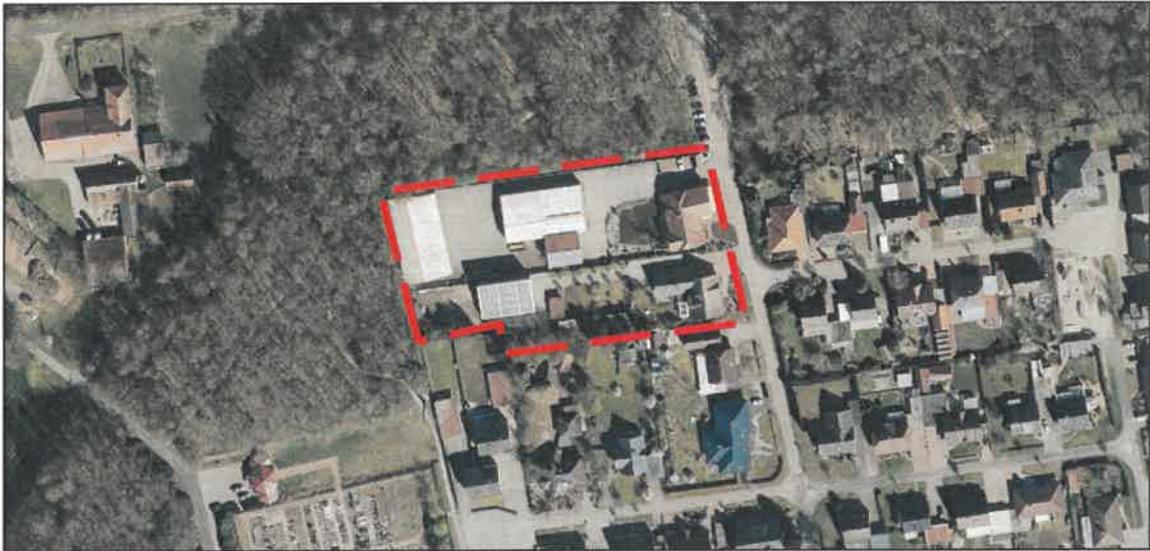
- 1) Die in dem seit dem 15.12.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 1. Änderung sowie in dem seit dem 30.09.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 2. Änderung, aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 2 „Zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)“ wird für den Geltungsbereich 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.

Lärmimmissionen: Von der Landesstraße 62 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Denkmalschutz:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

2. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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

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 06.05.2021 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:

a) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 07.06.2021

Text der Stellungnahme:

... vorgesehen ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Wäldchen“ der Gemeinde Neulehe. Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Gemeindestraße „Zum Wäldchen“ und ca. 180 m westlich der Landestraße 62 (Aschendorfer Straße).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die textliche Festsetzung Nr. 2 „zulässige Grundfläche“. Diese wird für den Geltungsbereich ersatzlos gestrichen.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgendem Hinweis:

Hinweis: „Von der Landesstraße 62 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Beschlussempfehlung:

Punkt 7 der Begründung wird wie folgt ergänzt:

„Von der Landesstraße 62 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

b) Landkreis Emsland vom 15.06.2021

Text der Stellungnahme:

Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Denkmalpflege

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Aus diesem Grunde bitte ich folgende Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
2. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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

Beschlussempfehlung:

In der 1. Änderung (2009) als auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Wäldchen“ (2011) sind schon entsprechende Hinweise zum Denkmalschutz (Bodenfunde) vorhanden.

Die Begründung zu dieser 3. Änderung wird unter Punkt 7 wie folgt ergänzt:

„1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

2. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.“

c) EWE Netz GmbH vom 01.06.2021**Text der Stellungnahme:**

... vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Beschlussempfehlung:

Die genannten Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden rechtzeitig mit der EWE Netz GmbH abgestimmt.

d) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.06.2021**Text der Stellungnahme:**

... in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken geäußert haben:

Landwirtschaftskammer Niedersachsen	21.05.2021
Stadt Papenburg	18.06.2021
Niedersächsische Landesforsten Forstamt Ankum	09.06.2021
Wasserverband Hümmling	07.06.2021
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	10.06.2021
Gemeinde Rhede	26.05.2021

Industrie- und Handelskammer
Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

17.06.2021
26.05.2021

9. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	29.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung öffentlichen Auslegung	06.05.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 BauGB	
	vom 17.05.2021
	bis 18.06.2021
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) i. V. m. § 13 BauGB mit Schreiben vom	06.05.2021
Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Neulehe	21.10.2021

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den 21. 10. 2021



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 21.10.2021 den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“, 3. Änderung, als Satzung beschlossen.

Neulehe, den 21. 10. 2021

(Gansfort)
Bürgermeister

