

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Neustadt Erweiterung I", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Spahnharrenstätte, den 28.06.2012
 L.S. gez. Lager
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neustadt Erweiterung I", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Spahnharrenstätte, den 28.06.2012
 L.S. gez. Lager
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Wehmer Straße 3, 49757 Werthe, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werthe, den 28.06.2012
 gez. i.V. Müller

Der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.04.2012 bis 10.05.2012 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Spahnharrenstätte, den 28.06.2012
 L.S. gez. Lager
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde von bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Spahnharrenstätte, den
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Spahnharrenstätte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Spahnharrenstätte, den 28.06.2012
 L.S. gez. Lager
 Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 31.07.2012 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Spahnharrenstätte diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Neustadt Erweiterung I" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung in Kraft.

Spahnharrenstätte, den 02.08.2012
 L.S. gez. Lager
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Spahnharrenstätte, den
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Gemeinde: Spahnharrenstätte
 Gemarkung: Harrenstätte
 Flur: 9

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.09.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 RD Meppen - Katasteramt -
 L.S. (L.S.) Amtssiegel
 gez.

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung
 WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 0,8 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen
 Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 überbaubare Grundstücksflächen
 O Offene Bauweise
- Verkehrsflächen - öffentlich -
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP Nr. 5, 1. Änd.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

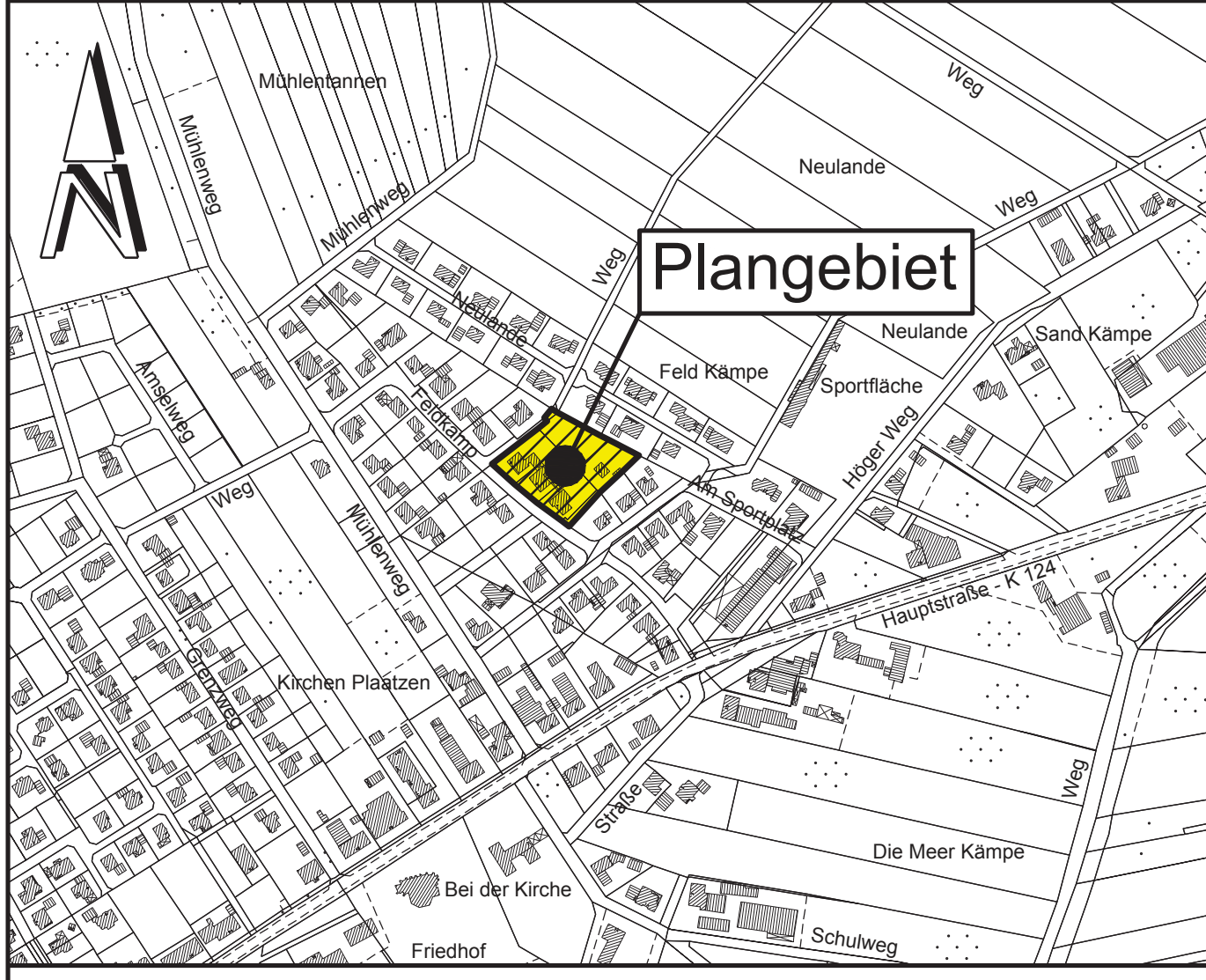
2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neustadt Erweiterung I" treten im Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5, außer Kraft.

2.2 Wehrtechnische Dienststelle 91
 Auf Grund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition - WTD 91 - Meppen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen.

2.3 Bodenfunde
 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). 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).

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



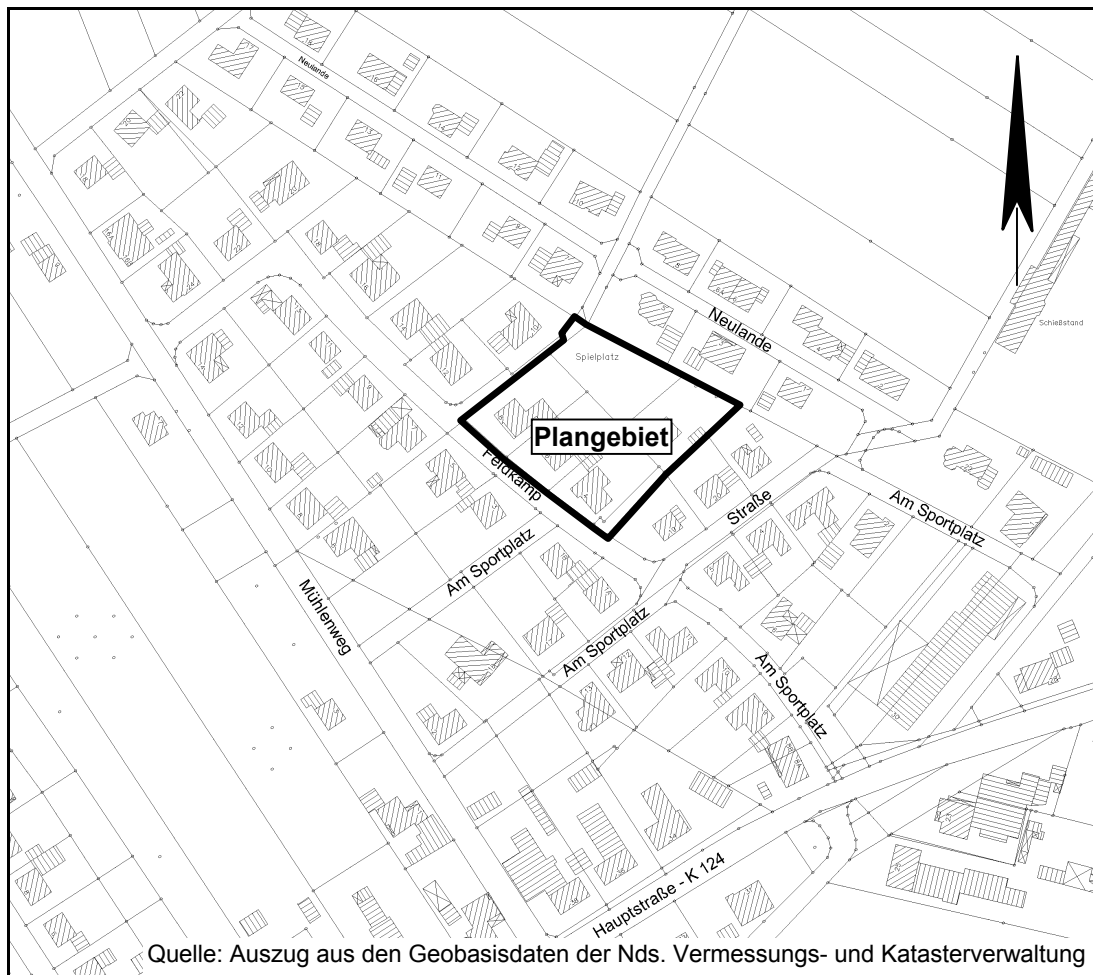
Gemeinde Spahnharrenstätte
 Hauptstraße 41
 49751 Spahnharrenstätte

Bebauungsplan Nr. 5
" Neustadt Erweiterung I "
1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Begründung
zum Bebauungsplanes Nr. 5,
1. Änderung
„Neustadt Erweiterung I“
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	4
2.4 IMMISSIONSSITUATION	5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	6
3.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	7
6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
7 HINWEISE	9
8 VERFAHREN	10
ANLAGE	11

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neustadt Erweiterung I" liegt im nördlichen Bereich der Ortslage von Spahnharrenstätte nordöstlich der Straße „Feldkamp“. Es umfasst die Flurstücke Nr. 126/9, 126/10, 126/11, 126/12, 126/13 und 126/14 sowie Teile des Flurstückes Nr. 92/17 der Flur 9, Gemarkung Harrenstätte.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 04.04.1975 als Satzung beschlossen. Er setzt für das Plangebiet ein reines Wohngebiet fest. Entlang der Straßenzüge wurden jeweils einzelne Bauteppiche ausgewiesen, innerhalb derer die Stellung der baulichen Anlagen parallel zu den Straßen vorgegeben wurde. Im nordwestlichen Bereich wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen.

Der Spielplatz (Flurstück Nr. 126/13) wurde bislang nicht eingerichtet und wird aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde und der aufgelockerten Bebauung im vorliegenden Siedlungsbereich auch zukünftig nicht benötigt. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich. Mit der vorliegenden Planänderung soll die bisherige Spielplatzfläche daher in das Wohngebiet einbezogen werden, um auf dem Grundstück eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die 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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.812 qm und ist als Teil der bebauten Ortslage von Spahnharrenstätte größtenteils mit Wohngebäuden bebaut. Die umliegenden Flächen sind ebenfalls vollständig bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.850 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist 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 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Freibereiche werden größtenteils gärtnerisch genutzt. Der als Spielplatz festgesetzte Bereich ist noch unbebaut und stellt sich als Rasenfläche dar. Am nördlichen Rand ist die Fläche durch kleinere Sträucher zu den angrenzenden Wohngrundstücken abgegrenzt.

Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Stichstraße zur Erschließung eines Wohnhauses im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

Das Gebiet wird im Südwesten und mit einem kurzen Stich im Nordwesten durch die Straße „Feldkamp“ begrenzt. Der Stichweg geht in Richtung Norden im weiteren Verlauf in eine Fußwegeverbindung über. Ansonsten ist das Gebiet zu allen Seiten von einer Einfamilienhausbebauung umgeben.

2.4 Immissionssituation

Mit der Hauptstraße (K 124) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 150 m südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist dem Gebiet zur K 124 eine durchgängig vorhandene Bebauung vorgelagert. Unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm sind somit nicht zu erwarten.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind jedoch denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, befinden sich mit einer Schießhalle und einem Sportplatz ca. 130-150 m östlich des Plangebietes. In diese Richtung ist dem Plangebiet ebenfalls vorhandene Wohnbebauung vorgelagert. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5, mit Ausnahme der festgesetzten Spielplatzfläche und der Verkehrsflächen, als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan für das Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert und werden für das jetzige Plangebiet übernommen.

Für das gesamte Plangebiet bleibt damit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zur vollständigen Ausnutzung der GRZ bei einer max. zulässigen zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 04.04.1975 als Satzung beschlossen. Damit wurde die Festsetzung zur Grundflächenzahl im damaligen Geltungsbereich auf Grundlage der BauNVO 1968 ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen getroffen. Im Plangebiet waren daher bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planänderung greift die BauNVO von 1990, welche für die Grundflächenzahl eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen

i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, d.h. nur noch bis zu einem Wert von 0,6, überschritten werden.

3.2 Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet war bislang die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt. Diese Festsetzung soll weiterhin Bestand haben.

Der Bauteppich war im ursprünglichen Bebauungsplan mit unterschiedlichen Abständen von 4 - 7 m zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit möglichen Bautiefen von 14 bzw. 23 m nicht einheitlich geregelt. Mit der vorliegenden Planänderung soll der Bauteppich insbesondere nach Nordosten ausgeweitet werden und dabei auch die bisherige Spielplatzfläche einbeziehen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist auch die ursprünglich vorgenommene Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen aus städtebaulichen Gründen nicht mehr erforderlich und wird mit der vorliegenden Planänderung aufgehoben.

Entlang der Haupteerschließungsstraße „Feldkamp“ werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 5 m festgesetzt. Auch die nordöstliche Baugrenze wird mit einem Abstand von 5 m zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Da der Bauteppich mit der Planänderung insbesondere nach Nordosten ausgeweitet wird, sollen die nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Zu den übrigen im Plangebiet bzw. angrenzend vorhandenen Stichstraßen und dem Fußweg werden dagegen nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m für ausreichend erachtet, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten und gleichzeitig weiterhin eine Eingrünung der geplanten Bebauung zu gewährleisten. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden entlang der Straßenverkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 3 m alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Stellplätze bleiben dagegen generell zulässig.

Damit entfällt die im ursprünglichen Bebauungsplan gefasste Festsetzung, dass Garagen mit einem Mindestabstand von 6,5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. im rückwärtigen, nicht überbaubaren Bereich in sinnvoller Zuordnung zum Hauptgebäude zu errichten sind.

Im Übrigen richten sich die Grenzabstände für bauliche Anlagen nach den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde im nordwestlichen Bereich eine ca. 1.070 qm große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Zudem wurden im nordwestlichen Randbereich

insgesamt 5 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung werden diese grünordnerischen Festsetzungen aufgehoben.

4 Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planänderung wird eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ innerhalb des Plangebietes überplant und als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im vorliegenden Siedlungsbereich und den umliegend vorhandenen Freiflächen sind ausreichend Möglichkeiten für Kinderspiel gegeben. Mangels Bedarf wurde der Spielplatz deshalb bislang nicht eingerichtet. Ein Erfordernis ist auch zukünftig nicht abzusehen, so dass sich negative Auswirkungen durch den Wegfall der geplanten Spielplatzfläche für die umliegenden Wohngrundstücke nicht ergeben.

Durch die Einbeziehung in das reine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang (z.B. mit einem Wohngebäude oder durch Erweiterungen der bestehenden Bebauung) ermöglicht. Da für die Fläche die Nutzungsmöglichkeiten an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Im Gegenzug entfallen durch die Planänderung mögliche Immissionen durch Kinderlärm, wie sie mit Realisierung eines Kinderspielplatz zu erwarten gewesen wären. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass solche Immissionen zu den üblichen Spielzeiten in allen Wohngebieten hinzunehmen sind.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang als Baugebiet, Grünfläche bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotop- oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Ent-

scheidung 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. 4.812 qm große, fast vollständig bebaute innerörtliche Fläche. Durch die Planänderung wird das bislang festgesetzte reine Wohngebiet zu Lasten einer Grünfläche um ca. 1.070 qm vergrößert. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,4 insgesamt ca. 1.850 qm. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die im Rahmen der Nachverdichtung (Einbezug einer bisherigen Grünfläche in das reine Wohngebiet) mögliche zusätzliche Bodenversiegelung braucht daher nicht ausgeglichen werden.

Da zudem mit der vorliegenden Planänderung die BauNVO 1990 greift und die bislang auf den Wohngrundstücken theoretisch mögliche Bodenversiegelung von 100 % auf nunmehr max. 60 % begrenzt wird (s. Kap 3.1), ergibt sich durch die geänderten Festsetzungen tatsächlich ein geringerer möglicher Versiegelungsgrad.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall erfüllte die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ jedoch keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden.

Auch für die zum Teil bereits abgängigen zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume ist keine weitergehende Festsetzung enthalten, die bei Abgang der Einzelbäume eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Entsprechend wurden bislang die im Gebiet abgängigen Einzelbäume nicht ersetzt. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist von Südwesten über die Straße „Feldkamp“ erschlossen. Für die geplante Spielplatzfläche war bislang jedoch nur eine fußläufige Anbindung über eine nordwestlich angrenzend verlaufende Wegeparzelle vorgesehen. Diese Fußwegefläche weitet sich nach Norden auf und stellt eine Verbindung zwischen der Straße „Feldkamp“ und dem nördlich gelegenen Wohngebiet an der Straße „Neulande“ her. Das Flurstück Nr. 126/13 (ehemaliger Spielplatz) kann daher von Norden über die Straße „Neulande“ erschlossen werden. Zu diesem Zweck wird die bisherige Fußwegefläche auf einem Teilabschnitt im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine wesentliche Veränderung.

Wenngleich das reine Wohngebiet zu Lasten einer bisherigen Grünfläche vergrößert wird, wird der mögliche Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes, wie bereits beschrieben, reduziert. Es ist daher von keiner Verschärfung der Oberflächenentwässerungssituation auszugehen.

Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Die Wegstrecke beträgt im vorliegenden Fall ca. 20-25 m. Diese Entfernung ist den Anwohnern nach Auffassung der Gemeinde zuzumuten.

7 Hinweise

Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier

stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft treten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei 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).

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).“

8 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.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 10.04.2012 bis 10.05.2012 öffentlich im Gemeindebüro der

Gemeinde Spahnharrenstätte und im Rathaus der Gemeinde Sögel (Samtgemeindesitz) ausgelegen.

Satzungsbeschluss

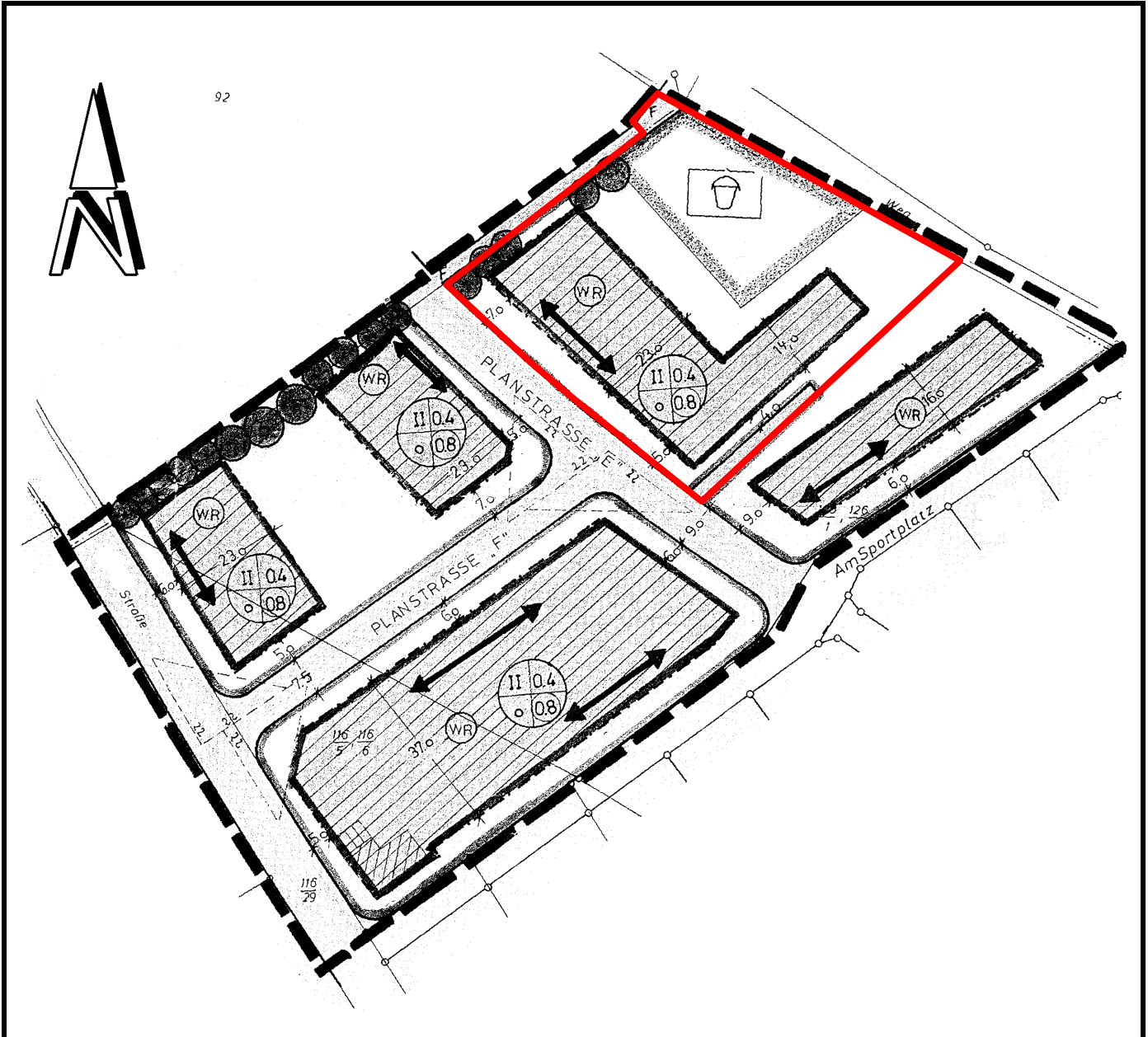
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 28.06.2012.

Spahnharrenstätte, den 28.06.2012

.....
Bürgermeister

Anlage

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5



Legende:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5:

WR Reines Wohngebiet

Überbaubare Grundstücksflächen

0,4 Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

offene Bauweise

Firstrichtung

Öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz

Zu erhaltender Einzelbaum

**Gemeinde
Spahnharrenstätte**

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 5,
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 5
- unmaßstäblich -**