



- Urschrift -

Bebauungsplan Nr. 7

„Am Kloster“

2. Änderung

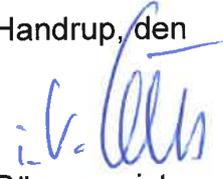
Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Handrup diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kloster", bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, der Übersichtskarte und dem Planauszug als Satzung und die Begründung beschlossen.

Handrup, den 28. AUG. 2017


Bürgermeister



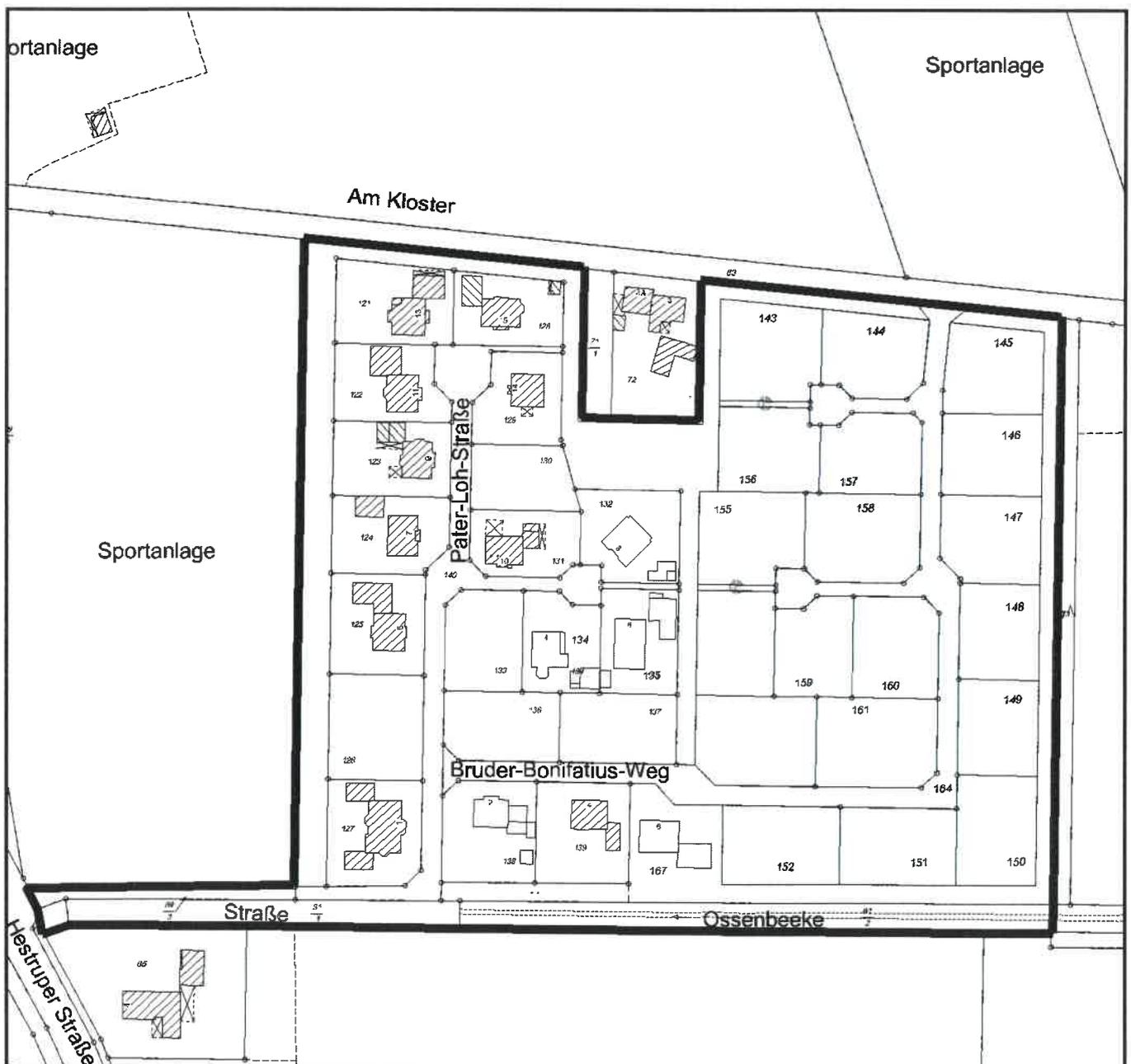
Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kloster“ entspricht dem Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7, rechtskräftig seit dem 31.01.2001 bzw. der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.02.2010.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung geht aus dem nachfolgenden Lageplan hervor.

Lageplan im Maßstab 1: 2.000



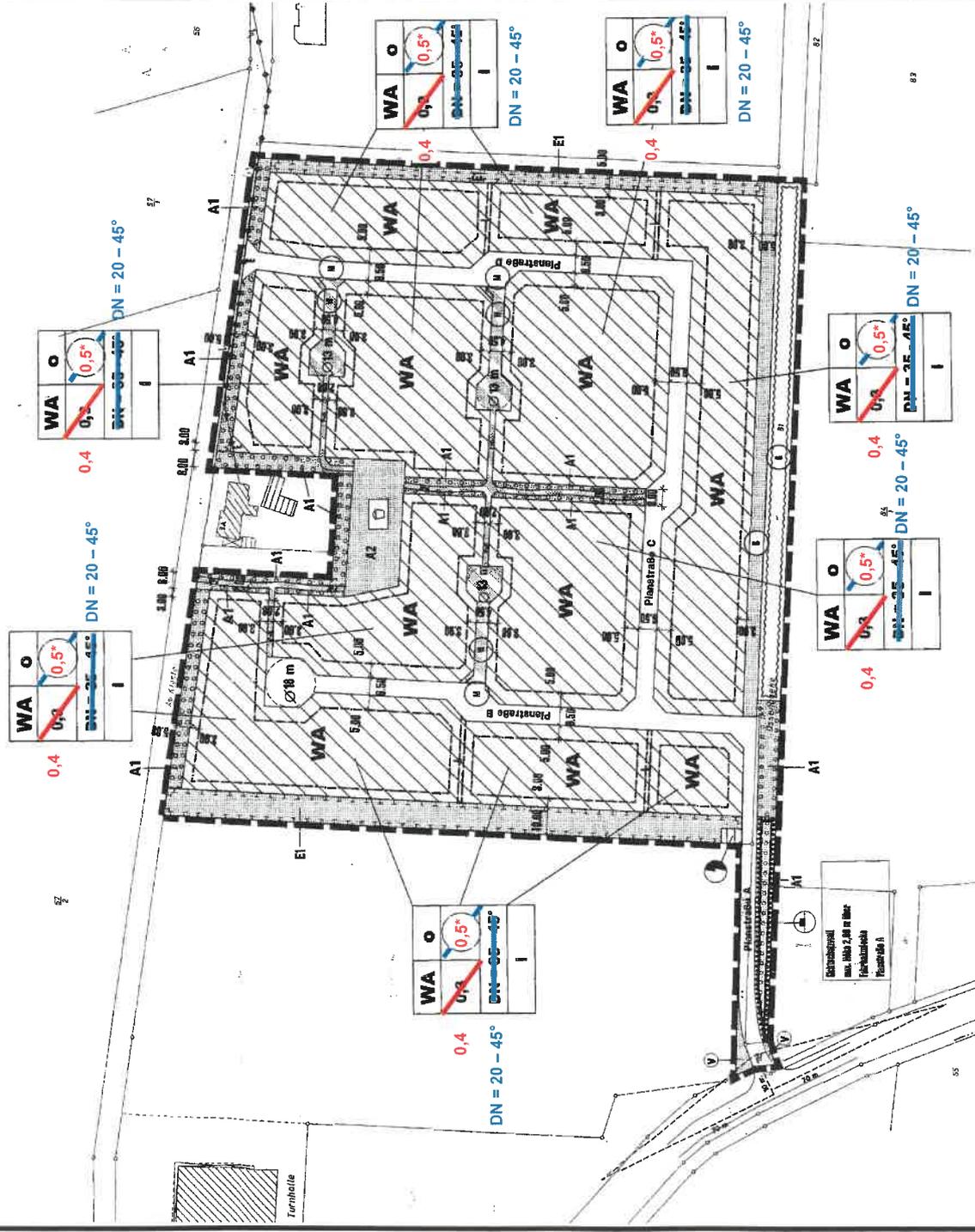
Planauszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 mit Eintragung der 1. und 2. Änderung

Legende:

-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 7 bzw. der vorliegenden 2. Änderung
- Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- 0,4** Geschossflächenzahl
- DN** zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper
-  Öffentliche Grünflächen

Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung
DN Dachneigung 20-45°
0,4 Geschossflächenzahl (aufgehoben)

Geänderte Festsetzungen der 2. Änderung:
0,4 Grundflächenzahl
0,5* Geschossflächenzahl bei ausnahmsweise zulässigen zwei Vollgeschossen (siehe § 3 und 4 der textlichen Festsetzungen)



§ 2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kloster“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,4 festgesetzt.

§ 3 Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet gilt eine maximale Geschosshöhe von einem Vollgeschoss und eine maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH = Sockelhöhe) von 0,5 m, gemessen von der Mitte fertiger Straßenoberfläche in der Mitte des Gebäudes entlang der Straßenseite.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,5 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, sofern eine max. Traufhöhe (TH) von 4,2 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, eingehalten wird.

Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen.

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile bzw. Gebäuderücksprünge ausgenommen.

§ 4 Geschossflächenzahl

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine Geschossflächenzahl von 0,5 einzuhalten.

§ 5 Übrige Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kloster“ bzw. dessen 1. Änderung bleiben unberührt.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte

Werlte, den 16.08.2017

Der Rat der Gemeinde Handrup hat in seiner Sitzung am 15.03.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kloster" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 04.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Handrup, den 28. AUG. 2017



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Handrup hat in seiner Sitzung am 19.04.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 11.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.05.2017 bis einschließlich 23.06.2017 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Handrup, den 28. AUG. 2017



Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Handrup hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.08.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Handrup, den 28. AUG. 2017



Bürgermeister

Im Amtsblatt des Landkreises Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 15.09.2017... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Handrup diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Am Kloster", 2. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Handrup, den 19.09.2017



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.

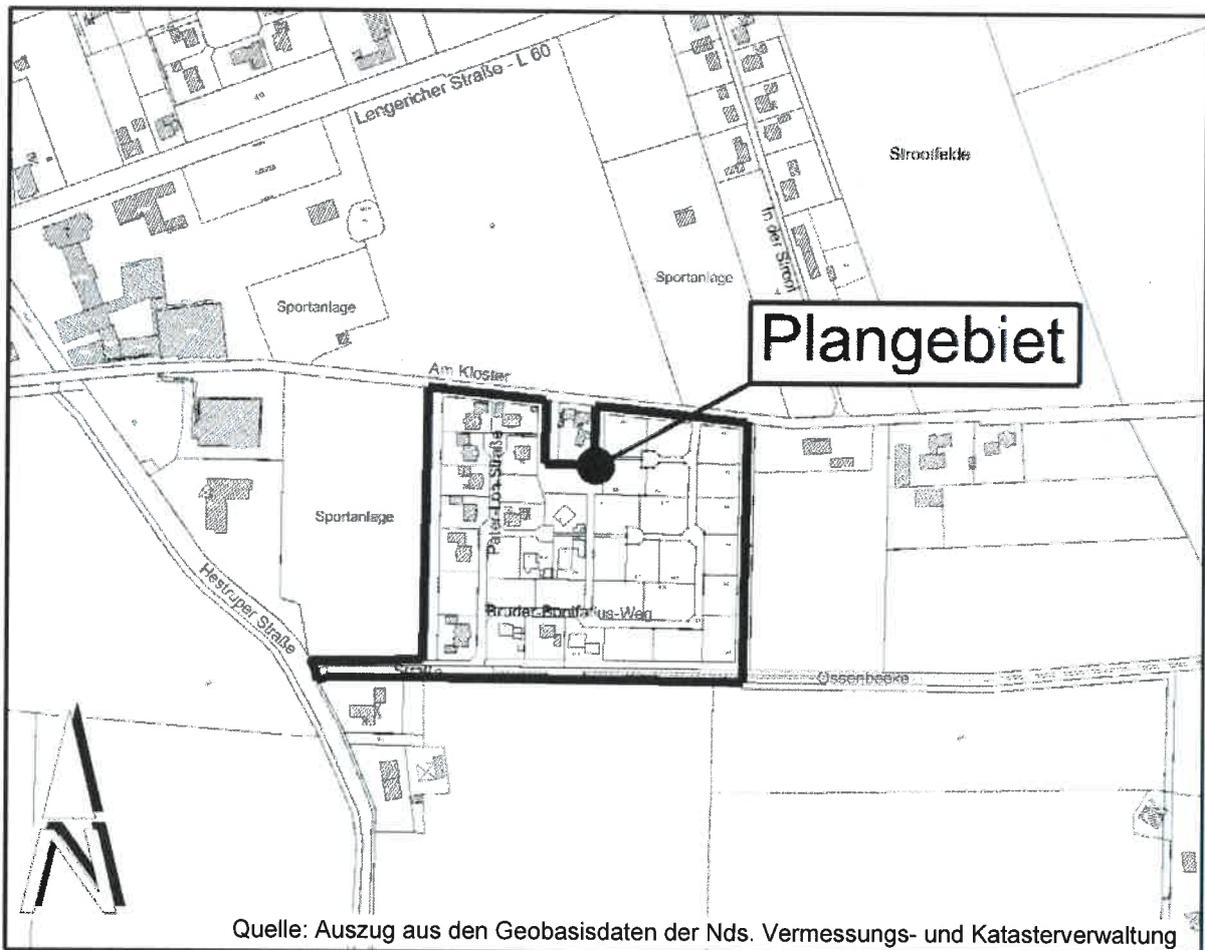
Handrup, den 15. JUNI 2021



Bürgermeister



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7
„Am Kloster“
2. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

| Inhalt | Seite |
|--|-----------|
| 1 GELTUNGSBEREICH | 2 |
| 2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN | 2 |
| 2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS | 2 |
| 2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN | 3 |
| 2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 4 |
| 2.4 ÖRTLICHE GEgebenHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN | 4 |
| 3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN | 5 |
| 3.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 5 |
| 3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND REGELUNGEN | 6 |
| 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 6 |
| 4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN | 6 |
| 4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG | 7 |
| 5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG | 8 |
| 6 HINWEISE | 9 |
| 7 VERFAHREN | 10 |

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Kloster“ liegt südöstlich des Klosters Handrup, südlich der Straße „Am Kloster“ und östlich der Hestruper Straße in der Gemeinde Handrup.

Die 2. Änderung umfasst den gesamten Plangebietsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7, rechtskräftig seit dem 31.01.2001, bzw. dessen 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.02.2010.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7, rechtskräftig seit dem 31.01.2001, setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet für die Errichtung max. eingeschossiger Gebäude fest.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden im Jahr 2009 durch eine textliche Änderung die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe durch eine maximale Firsthöhe ersetzt und der Spielraum für Bauwillige in Bezug auf die einzuhaltende Dachneigung der Hauptgebäude ausgeweitet.

Bei der Gemeinde wurde nun die Errichtung eines Gebäude beantragt, welches die festgesetzte Dachneigung einhält, bauordnungsrechtlich jedoch als zweigeschossiges Gebäude anzusehen ist. Zudem hält das Gebäude die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 nicht ein.

Die Gemeinde steht einer Ausweitung des Maßes der baulichen Nutzung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und um den Boden gleichzeitig so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen, grundsätzlich positiv gegenüber. Das äußere Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung soll jedoch weiterhin im Plangebiet gewährleistet bleiben.

Aus diesem Grund soll mit der vorliegenden Planänderung die Grundflächenzahl erhöht und eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Die Zweigeschossigkeit wird jedoch als Ausnahme formuliert und gleichzeitig an die Einhaltung einer Traufhöhe geknüpft, damit ein eingeschossiges Erscheinungsbild der entstehenden Gebäude gewahrt bleibt.

Durch die geplante moderate Nachverdichtung entspricht die Gemeinde auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt 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 des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Plangebiet umfasst mit ca. 50.070 qm den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7. Die Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist zum Teil bereits umgesetzt. Für Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist zudem grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist. Damit ist für das Plangebiet von einer Innenentwicklung auszugehen (Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Lfg 110, August 2013, § 13 a, Rn 35).

Der Schwellenwert einer gemäß § 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. 1,4 ha unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante Nachverdichtung der wohnbaulichen 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 somit 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 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, welches randlich von dargestellten Grünflächen „Anpflanzung“ eingefasst wird. Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt die Flächen entsprechend als allgemeines Wohngebiet bzw. öffentliche Grünflächen fest. Die Änderung des Bebauungsplanes ist nur geringfügig, sie berührt nicht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung oder die Lage oder Größe des Baugebietes und damit auch keine Planungsgrundzüge des Flächennutzungsplanes. Die Planung entspricht somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 setzt die Bauflächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung fest. Die Planung wurde im westlichen Teilbereich bereits fast vollständig umgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes als zweitem Bauabschnitt wurde mit der Umsetzung begonnen.

Den südlichen Rand bildet eine Gemeindestraße bzw. im östlichen Bereich der Graben „Ossenbeeke“.

Im Norden begrenzt die Straße „Am Kloster“ das Gebiet. Daran schließen sich nach Norden forstwirtschaftlich genutzte Flächen an, an die nordwestlich das Kloster Handrup angrenzt. Das Kloster wird neben der Klostersgemeinschaft auch durch die Pfarrgemeinde Handrup und von der Schulgemeinschaft des Gymnasium Leoninum genutzt. Im Nordosten schließen sich weitere Sportanlagen und ein Wohngebiet an.

Im Westen grenzen Sportanlagen der Gemeinde an das Gebiet. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Plangebiet ist bislang eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Mit der vorliegenden 2. Änderung wird die Grundflächenzahl auf den im § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet genannten Höchstwert von 0,4 erhöht. Damit soll in diesem Bereich eine optimale Ausnutzung des Baulandes auch bei kleineren Grundstücken ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet gilt eine maximale Geschosszahl von einem Vollgeschoss. Darüber hinaus wurde die Höhenentwicklung der Gebäude im Ursprungsplan durch die Festsetzung einer max. Sockel- und einer Traufhöhe bestimmt. Die Traufhöhe wurde im Rahmen der 1. Änderung aufgehoben und durch eine maximale Firsthöhe ersetzt.

Danach ist im Plangebiet eine maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH = Sockelhöhe) von 0,5 m, gemessen von der Mitte fertiger Straßenoberfläche in der Mitte des Gebäudes entlang der Straßenseite einzuhalten. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,5 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Diese Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Bei bestimmten Dachformen oder einem großzügigen Dachausbau durch Dachgauben kann sich auch bei Einhaltung der für das Plangebiet festgesetzten Dachneigung von mind. 20° und max. 45° bauordnungsrechtlich ein zweites Vollgeschoss ergeben.

Wie in Kap. 2.1 ausgeführt, möchte die Gemeinde im Plangebiet die Entstehung solcher zweigeschossigen Gebäude als Ausnahme ermöglichen, sofern das äußere Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung erhalten bleibt. Dies soll durch eine dann zusätzlich einzuhaltende Traufhöhe gewährleistet werden.

Für das Plangebiet wird daher festgesetzt, dass ein zweites Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig ist, sofern eine max. Traufhöhe (TH) von 4,2 m eingehalten wird. Unterer Bezugspunkt für diese festgesetzte Höhe ist, analog zur festgesetzten Firsthöhe, die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen.

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile bzw. Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Zusammen mit der maximalen Firsthöhe und der gestalterischen Festsetzung der Dachneigung ist damit sichergestellt, dass eine ergänzende Bebauung, trotz der höheren baulichen Ausnutzung, den äußeren Eindruck einer eingeschossigen Bebauung bewahrt und sich damit an die Umgebung anpasst.

Geschossflächenzahl

Bei einer eingeschossigen Bebauung ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erforderlich, da bei der Ermittlung der GFZ gemäß der BauNVO nur die Geschossfläche in den Vollgeschossen zu ermitteln ist. Aus diesem Grund wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Plangebiet keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen im Plangebiet ausnahmsweise auch zweigeschossige Gebäude realisiert werden können. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird die Geschossflächenzahl auf 0,5 begrenzt, damit sich die Baudichte auch bei zweigeschossiger Bebauung an die übrige eingeschossige Bebauung anpasst.

3.2 Übrige Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Regelungen

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Baugrenzen und die örtlichen Bauvorschriften können bestehen bleiben und bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

Damit bleiben insbesondere die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Hauptgebäude getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung bestehen und gewährleisten weiterhin ein einheitliches Erscheinungsbild.

Auch die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, welche neben einer öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ insbesondere randlich Gehölzstreifen zur Eingrünung vorsehen, werden von der Änderung nicht berührt.

Die nachrichtlichen Übernahmen und sonstigen Hinweise behalten ebenfalls ihre Gültigkeit.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet unverändert erhalten. Mögliche Nutzungen müssen sich nach wie vor in diesen Rahmen einfügen.

Durch die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Erhöhung der Grundflächenzahl, wird eine verbesserte Grundstücksnutzung mit Hauptgebäuden erreicht. Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 zukünftig dem für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO

1990 zulässigen Höchstmaß und ermöglicht damit eine angemessene Nachverdichtung des vorliegenden Siedlungsbereichs.

Die Geschosshöhe bleibt mit max. einem Vollgeschoss im Grundsatz unverändert. Ausnahmsweise soll zukünftig jedoch auch ein zweites Vollgeschoss zulässig sein, sofern gleichzeitig zur unverändert festgesetzten maximalen Firsthöhe von 9,5 m auch eine maximale Traufhöhe von 4,2 m nicht überschritten wird. Damit bleibt auch bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen das äußere Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung und damit eine Anpassung der geplanten Bebauung an die vorhandenen Gebäudehöhen in diesem Siedlungsbereich gewährleistet.

Da die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und den Baugrenzen sowie die gestalterischen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung von der Änderung unberührt bleiben, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Gemeinde durch die Planänderung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang vollständig als Baugebiet, Straßenverkehrsfläche bzw. Grünfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope 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. Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes 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 Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit ca. 50.070 qm den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,4 ca. 13.900 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überplant werden, sind diese zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall bleiben die mit dem Ursprungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen jedoch unverändert bestehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbstständig neben dem Bebauungsplan.

Daher können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Im vorliegenden Fall ist der westliche Teil des Plangebietes bereits vollständig bebaut. Im östlichen Teil wurde mit der Umsetzung begonnen.

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen nur randlich vorhanden. Diese befinden sich innerhalb der mit dem ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Da die grünordnerischen Festsetzungen von der vorliegenden Änderung unberührt und die Gehölzstrukturen bestehen bleiben, sind Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Im Übrigen ist aufgrund der Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Gebiet und im Umfeld verbleibenden Bäume und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Fragen der verkehrlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine Veränderung.

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.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Mit der Planung wird die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet von 0,3 auf 0,4 erhöht. Nach den Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ist das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Diese Regelung bleibt bestehen. Die Grundstücksgrößen im Gebiet sind ausreichend dimensioniert, dass eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken weiterhin unproblematisch möglich ist.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

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

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

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

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurden jedoch bereits mehrere archäologische Funde geborgen. Bei den ca. 50 m und 200 m nordöstlich sowie ca. 350 und 500 m südöstlich vom Plangebiet entfernten Fundstellen handelt es sich um Bodendenkmale im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Aufgrund der Nähe dieser Bodendenkmale können im Plangebiet weitere Siedlungspuren und Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Der Bereich weist somit ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf.

In den Bebauungsplan wird 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).“

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

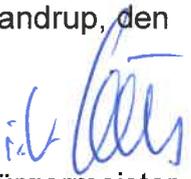
Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 22.05.2017 bis 23.06.2017 öffentlich im Gemeindebüro Handrup und im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich (Verwaltungssitz) ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 16.08.2017.

Handrup, den 28. AUG. 2017


Bürgermeister



