

B E G R Ü N D U N G

**ZUR 3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48
„ STEENEKARG - ERWEITERUNG, TEIL II “
DER GEMEINDE UELSEN**

SAMTGEMEINDE UELSEN
LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

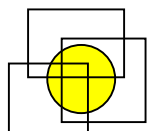
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

BEARBEITET DURCH:

STAND: 11.11.2022



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner, AK NDS

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise 3
2	Planungsanlass 3
3	Lage und Größe des Änderungsbereiches 4
4	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben 5
4.1	Fachgesetze 5
4.2	Fachplanungen 6
5	Bestand 7
6	Änderungsabsicht 7
7	Beurteilung der Umweltbelange 8
7.1	Landespflegerische Beurteilung 8
7.2	Artenschutz 8
7.3	Immissionsschutz 8
7.4	Abwägung der Umweltbelange 9
8	Ver- und Entsorgung 9
9	Bodenfunde 9
10	Stellplatznachweis 9
11	Erschließungskosten und Finanzierung 9
12	Bodenordnung 9
13	Auslegungsvermerk 10

1 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Planung wird der § 13 a BauGB angewendet. Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.¹

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers und eines rechtswirksamen Bebauungsplans (B-Plans) sowie der Größe des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13 a BauGB in der vorliegenden Planung erfüllt. Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

Fortentwicklung und Nachverdichtung für innerhalb des Siedlungskörpers und innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplans liegende Flächen, mit dem Ziel, weitere Baumöglichkeiten für Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde zu schaffen.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Änderungsbereich entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Uelsen möchte mit der vorliegenden Bauleitplanung dem Eigentümer des Grundstücks "Brandenberg 2" eine verdichtete Neubebauung auf seinem Grundstück in der bebauten Ortslage Uelsens ermöglichen. Geplant ist eine Doppelhausbebauung als Ersatz für das bestehende Wohnhaus Brandenberg 2 sowie zusätzlich ein Einzelhaus als Bungalow auf dem hinteren (östlichen) Grundstücksteil.

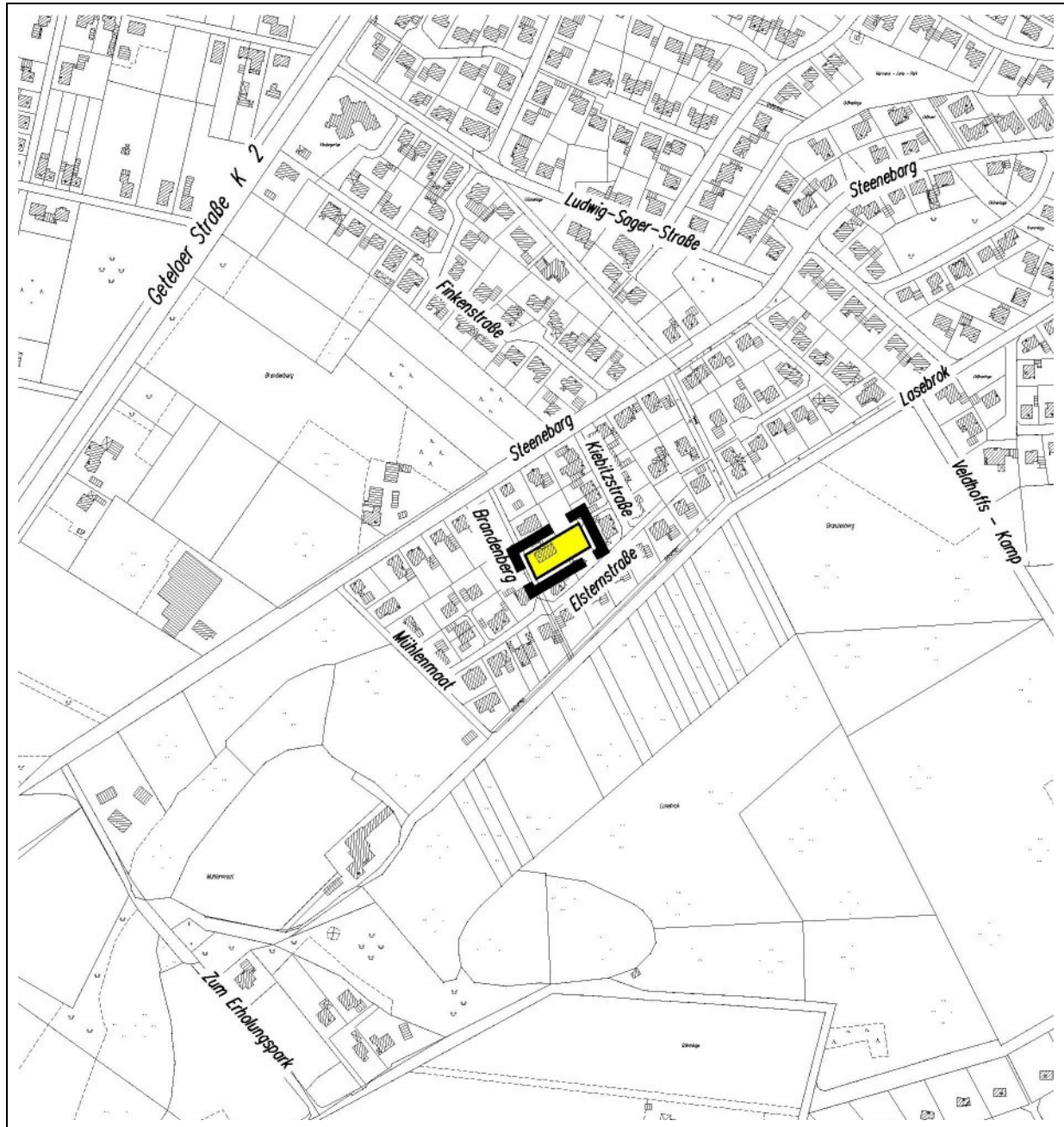
Das vorliegende Bauleitplanverfahren soll damit der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Uelsen dienen. Berücksichtigt werden hierbei insbesondere die Sicherung und Entwicklung der Gemeinde Uelsen als Wohn- und Arbeitsstandort.

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in baulich vorgeprägten Bereichen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Uelsen z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der 960 m² große Änderungsbereich liegt südlich der Straße "Steeneberg", nördlich der "Elsterstraße" sowie unmittelbar östlich der Straße "Brandenberg". Die Lage des Plangebietes wird im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, LGLN

4 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Änderung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planungen greifen auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (NUVPG) unterliegen.“ Gegebenenfalls sind im Laufe des Verfahrens daher die erforderlichen Umweltverträglichkeitsvorprüfungen durchzuführen. Es erfolgte eine Prüfung der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß UVPG und NUVPG.

- Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung liegt unter 20.000 m².
- Beim derzeitigen Planungsstand werden durch die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Demnach ist im vorliegenden Fall u. a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Die sich infolge der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten daher im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht

- vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Aufgrund der Bestandssituation ergaben sich für die vorliegende Änderung keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise ergeben, auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen ist u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Unzulässige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Altlasten/Altablagerungen

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes und seines näheren Umfelds nicht bekannt.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Getelo-Itterbeck“ Zone III B. Die Bestimmungen der Schutzverordnung des Wasserschutzgebietes Getelo-Itterbeck vom 16.10.1990 sind zu beachten.

Ferner ist in der Gemeinde Uelsen davon auszugehen, dass ein hohes archäologisches Potenzial vorhanden ist. Daher ist grundsätzlich mit Bodendenkmalen zu rechnen. Die entsprechenden denkmalrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten.

Der Änderungsbereich unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

4.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines im RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim (2001) ausgewiesenen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Darüber hinaus werden im RROP keine Aussagen getroffen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Grafschaft Bentheim macht keine konkreten Aussagen zum Änderungsbereich.

Landschaftsplan (LP)

Der im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Uelsen erstellte Landschaftsplan trifft für den Änderungsbereich keine konkreten landschaftsplanerischen Zielsetzungen.

Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Uelsen wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 48 "Steeneberg - Erweiterung, Teil II" weist den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Es ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss (I) zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Zulässig sind ferner Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o). Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

5 Bestand

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut, die unbebauten Bereiche werden als neuzeitlicher Hausgarten, insbesondere als Rasenfläche genutzt.

6 Änderungsabsicht

Der Eigentümer des Grundstücks "Brandenberg 2" (Flurstück 23/26) möchte auf dem Grundstück eine verdichtete Neubebauung vornehmen. Geplant sind ein Doppelhaus anstelle eines bestehenden Einzelhauses an der Straße "Brandenberg" sowie ein neues Einzelhaus im Osten des Grundstücks. Nach den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das geplante Bauvorhaben nicht realisierbar. Durch die vorliegende Änderung des B-Planes Nr. 48 sollen die geplanten Nutzungen ermöglicht werden.

Für den Teil des für den Änderungsbereich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird daher die Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,3 auf 0,45 erhöht.

Damit liegt die GRZ geringfügig über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für WA (0,4). Die städtebaulichen Gründe liegen hierzu jedoch vor und werden wie folgt erläutert:

1. Im Änderungsbereich soll eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden. Die geplante Bebauung bedingt im Verhältnis zur Grundstücksgröße die Anhebung der GRZ.
2. Die Zulässigkeit der erhöhten Versiegelung in baulich vorgeprägten Siedlungsbereichen dient auch der Schonung bislang unbebauter, ökologisch sensiblerer Flächen im Außenbereich und berücksichtigt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.
3. Die geplante Nachverdichtung erfüllt das städtebauliche Planungsziel der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.
4. Trotz der erhöhten GRZ von 0,45 (statt 0,4) können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden. § 17 BauNVO sieht für Mischgebiete (MI) eine GRZ von 0,6, für Urbane Gebiete eine GRZ von 0,8 und für Kerngebiete (MK) eine GRZ von 1,0 vor. In diesen Baugebietstypen bestehen i.d.R. trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
5. Die mit der erhöhten Versiegelung einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind insgesamt als eher gering einzustufen.

Die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, WA) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) und die Bauweise (I,o) mit der Zulässigkeit von Einzel- und

Doppelhäusern sowie die baugestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert. Die bisherigen Baugrenzen bleiben ebenfalls bestehen. Für das geplante Doppelhaus erfolgt die Erschließung wie bisher von der Straße "Brandenberg", das geplante Einzelhaus kann über die bestehende Straße "Am Kuckuck" aus erschlossen werden. Änderungen bzw. Erweiterungen der Erschließungsstraßen werden nicht erforderlich.

Die sonstigen Festsetzungen der bislang rechtswirksamen Fassung des B-Plans Nr. 48 werden unverändert beibehalten.

7 Beurteilung der Umweltbelange

7.1 Landespflegerische Beurteilung

Mit der vorliegenden B-Planänderung wird durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von bislang 0,3 auf 0,45 die zulässige Bodenversiegelung erhöht. Durch die Änderung können rd. 144 m² Fläche zusätzlich versiegelt und damit auch bisherige Pflanzen- und Tierlebensräume zerstört werden.

Da der vorliegende B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird und die zulässige Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt, gelten die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich und auch nicht geplant.

7.2 Artenschutz

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere können sich erhebliche Veränderungen durch die Bebauung bisher unbebauter Freiflächen ergeben, dabei handelt es sich insbesondere um den zu erwartenden Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen sowie um die sich aus der Nutzungsänderung ergebenden Verschiebungen des Artenspektrums.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen der noch unbebauten Freiflächen des Plangebietes als relativ strukturarmer Hausgarten ohne nennenswerten Baumbestand, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere nur gering.

Beim derzeitigen Stand der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten zu erwarten. Die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten können voraussichtlich im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Aufgrund der Bestandssituation ergaben sich daher für die vorliegende Änderung keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise ergeben, auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

7.3 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Der durch die künftige Nutzung im Änderungsbereich bedingte Ziel- und Quellverkehr wird zu keiner erheblichen Zunahme der Vorbelastung angrenzender Bereiche durch Abgase und Lärm führen. Eine Beeinträchtigung des Gesamtverkehrssystems ist nicht zu erwarten. Durch die vorliegende Planung werden im Vergleich zur Bestandssituation keine erheblichen zusätzlichen Immissionen verursacht.

Sonstige Immissionen

Durch die vorliegende Änderung werden im Vergleich zur Bestandssituation keine erheblichen zusätzlichen Immissionen verursacht.

Die im Umfeld bestehenden Immissionen im Zuge der ordnungsgemäßen Landwirtschaft (Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen) sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

7.4 Abwägung der Umweltbelange

Die Gemeinde Uelsen ist unter Berücksichtigung der vorstehend dargelegten Belange von Umwelt, Natur und Landschaft davon überzeugt, dass auch die vorliegende Änderung unbedingt zur Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne ist der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor. In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

8 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen. Neue öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden aufgrund der vorliegenden Änderung nicht erforderlich. Bei geplanten Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets Getelo-Itterbeck Schutzzone III B liegt. Die Bestimmungen der Schutzverordnung von 16.10.1990 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 26.05.1997 sowie die Bestimmungen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 24.05.1995 sind zu beachten.

9 Bodenfunde

In den Siedlungsbereichen der Gemeinde Uelsen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein hohes archäologisches Potenzial vorhanden ist. Daher ist grundsätzlich mit Bodendenkmalen zu rechnen. Für den Änderungsbereich liegen jedoch keine Hinweise auf Bodendenkmale vor.

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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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 Arbeit gestattet.

10 Stellplatznachweis

Bei der künftigen Bebauung des Änderungsbereiches sind auf der privaten Grundstücksfläche entsprechend den Vorgaben der NBauO die erforderlichen Stellplatzflächen einzurichten. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Stellplatzflächen ergibt sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht.

11 Erschließungskosten und Finanzierung

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

12 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und insgesamt keine Probleme zu erwarten sind, kann auf offizielle bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

13 Auslegungsvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Uelsen, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor