

Gemeinde Breddenberg

Landkreis Emsland

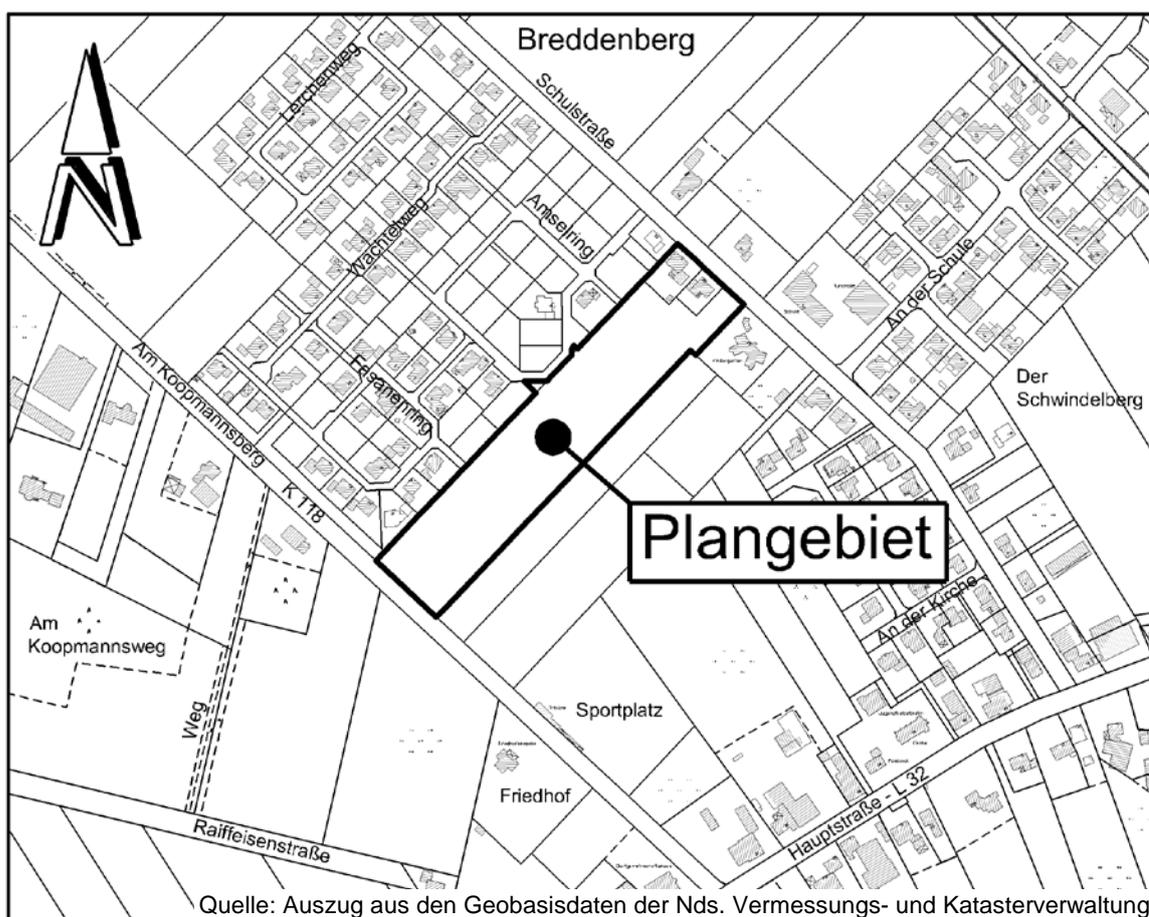


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 14,
2. Änderung
„Südlich Schwindelberg Teil II“
Mit örtlichen Bauvorschriften

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 FESTSETZUNGEN.....	5
3.1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO).....	5
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN.....	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	7
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	7
4.3 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN / HINWEISE.....	8
5 VERFAHREN.....	8

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich Schwindelberg Teil II“ liegt innerhalb der Ortslage von Breddenberg ca. 300-400 m nördlich der Hauptstraße (L 32). Das Gebiet wird im Südwesten durch die Straße „Am Koopmannsberg“ (K 118) und im Nordosten durch die Schulstraße begrenzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 15.05.2015, bzw. der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.03.2018.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können z.B. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen oder die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorschreiben. Gestaltungsfestsetzungen ergehen dabei als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 14 setzt wesentliche Teile seines Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet fest. Eine Teilfläche sollte als Gemeinbedarfsfläche der Erweiterung des angrenzend gelegenen Kindergartens dienen. Mit der 1. Änderung wurde das Erschließungskonzept im Plangebiet geringfügig geändert bzw. optimiert und in diesem Zuge der Ursprungsplan vollständig überplant.

Für das Gebiet wurden auf Grundlage des § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung und zur Oberflächenentwässerung aufgenommen.

Nach den Festsetzungen ist das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Diese Forderung wird insbesondere im Hinblick auf die Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen nicht immer erfüllt. Dadurch ergibt sich in bestehenden Baugebieten bei Starkregenereignissen z.T. das Problem einer Überflutung der Straßenverkehrsflächen.

Das Wohngebiet befindet sich derzeit in der Umsetzung. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde die örtliche Bauvorschrift zur Oberflächenentwässerung für diesen Bereich daher ergänzen, um dem o.g. Problem verstärkt entgegen zu treten.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden soll darüber hinaus für das Wohngebiet auch eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen werden, um eine positive Gestaltung des Straßenraumes zu gewährleisten und Beeinträchtigungen des Ortsbildes, z.B. durch hohe Kunststoffzäune, zu vermeiden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- 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.

Die vorliegende Planänderung umfasst mit einer Größe von ca. 23.150 qm den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 14 bzw. der 1. Änderung, um für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Regelung zur Höhe und Gestaltung zulässiger Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu gewährleisten. Darüber hinaus soll die örtliche Bauvorschrift zur Oberflächenentwässerung ergänzt werden. Die Lage und Gesamtgröße des festgesetzten Wohngebietes werden, wie auch die für

das Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen, dagegen nicht verändert.

Durch die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch 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 Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist nur geringfügig, sie berührt nicht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, Lage oder Größe der Baugebiete und damit auch keine Planungsgrundzüge des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung setzt die Bauflächen im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung fest. Die Planung wird derzeit umgesetzt. Zudem wurde mit dem Bebauungsplan für den unmittelbar südöstlich gelegenen Kindergarten eine Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt.

Neben dem Kindergarten schließt sich nach Süden und Osten die aus Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Hofstellen und weiteren öffentlichen Einrichtungen (Grundschule, Sportplatz etc.) bestehende Ortslage von Breddenberg an.

Unmittelbar südwestlich verläuft die Straße „Am Koopmannsberg“ (K 118) und nordöstlich die „Schulstraße“, an die sich weitere Wohnbebauung anschließt.

Im Nordwesten grenzt das fast vollständig bebaute Wohngebiet „Südlich Schwindelberg Teil I“ an. Das Gebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8, rechtskräftig seit dem 15.07.1996, welcher in seinem Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer max. zweigeschossigen

Bebauung mit Einzelhäusern festsetzt. Tatsächlich ist in dem Gebiet jedoch eine fast ausschließlich eingeschossige Einzelhausbebauung entstanden.

3 Festsetzungen

3.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Bestehende Bauvorschriften

Bereits mit dem Ursprungsplan Nr. 14 wurden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung und zur Oberflächenentwässerung getroffen. Danach sind die Hauptdächer im Plangebiet als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20 ° herzustellen. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sollen auch Flachdächer zulässig sein. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Diese Regelungen wurden mit der 1. Änderung unverändert übernommen.

Für die Gemeinbedarfsfläche, welche als Erweiterungsfläche für den angrenzend bestehenden Kindergarten herangezogen werden soll, sollen die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung zukünftig jedoch keine Wirkung mehr entfalten. Der vorhandene Kindergarten ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde. In diesem Rahmen wurden für den Kindergarten keine örtlichen Bauvorschriften gefasst, um dieser besonderen Nutzung mit ihren speziellen Aufgaben und Anforderungen keinen engen Rahmen zu setzen. Auch eine mögliche Erweiterung des Gebäudes soll in Anpassung an die vorhandene Bebauung und entsprechend dem Bedarf realisiert werden können. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung werden für diese Teilfläche daher aufgehoben.

Die Oberflächenentwässerung soll jedoch auch für diese Fläche weiterhin durch eine Versickerung auf dem Grundstück sichergestellt werden. Dies entspricht auch der angrenzend im Bebauungsplan Nr. 7 getroffenen Regelung.

Für das allgemeine Wohngebiet sollen die örtlichen Bauvorschriften dagegen insgesamt weiterhin Bestand haben, da hier in größerem Umfang eine Neubebauung ermöglicht wird. Die Regelungen zur Oberflächenentwässerung werden mit der vorliegenden Planänderung zudem modifiziert und durch eine Bauvorschrift zur Grundstückseinfriedung ergänzt.

Oberflächenentwässerung

Bezüglich des Oberflächenwassers zeigen Erfahrungen in bestehenden Wohngebieten der Gemeinde, dass die Zielsetzung der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht immer vollständig erfüllt wird. Insbesondere bei Starkregenereignissen läuft anfallendes Dach- und Oberflächenwasser von den Grundstückszufahrten in den Straßenverkehrsraum und führt dort zu Überflutungen.

Um diesem Problem entgegenzuwirken und zu verhindern, dass Zufahrten und Stellplatzflächen ohne geordnete Oberflächenentwässerung angelegt werden, wird mit der vorliegenden Planung daher ergänzend festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet im Übergang der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Privatgrund Linienentwässerungsanlagen (z.B. Drainrinne) einzubauen sind, die sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächlich von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Um einer großflächigen Versiegelung der Straßenseitenräume entgegenzuwirken, wird außerdem festgesetzt, dass Grundstückszu- / -abfahrten und Hauszugänge je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 6 m nicht überschreiten dürfen. Damit wird eine möglichst großflächige Versickerung von Oberflächenwasser im Straßenseitenraum ermöglicht und die Ableitung von Regenwasser reduziert.

Grundstückseinfriedung

Für eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes wird mit der vorliegenden Planänderung darüber hinaus für das Wohngebiet auch eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

Um Fehlentwicklungen und damit Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, wird für das Wohngebiet festgesetzt, dass Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als lebende Hecken oder als Zaun aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 1,0 m, errichtet werden dürfen. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Pfeiler integriert werden. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoffen, z.B. als Fertigelement oder als Flechtmaterial, soll unzulässig sein. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils lotrecht zur Einfriedung.

Diese Vorschrift wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken an den Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung mit offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen ausgeschlossen.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen werden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen. Damit sind in den übrigen Bereichen auch Einfriedungen mit größeren Höhen von bis zu 2 m (entsprechend § 5 Abs. 8 NBauO) zulässig, sodass ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

3.2 Übrige Festsetzungen und Regelungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung oder der Bauweise können unverändert bestehen bleiben

und werden daher durch die vorliegende Änderung nicht berührt. In Bezug auf eine ergänzende Bebauung mit Hauptgebäuden ergeben sich ebenfalls keine Änderungen, da die festgesetzten Bauteppiche, innerhalb derer die Errichtung von Hauptgebäuden zulässig ist, in ihrer Lage unverändert bleiben.

Auch die sonstigen Festsetzungen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die vorliegende Planänderung wird auf Grundlage von § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung die bestehende örtliche Bauvorschrift zur Oberflächenentwässerung für das festgesetzt allgemeine Wohngebiet ergänzt, um die bereits mit dem Ursprungsplan definierte Zielsetzung einer Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück zu erreichen.

Darüber hinaus wird für das allgemeine Wohngebiet eine ergänzende Festsetzung zur Höhe der Grundstückseinfriedung auf den straßenseitigen Grundstücksflächen getroffen, um eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes sicher zu stellen.

Die Festsetzung wird auf die Vorgartenbereiche beschränkt. Durch die Höhenbeschränkung auf max. 1,0 m kann diese ergänzte Festsetzung auch positive sozialgemeinschaftliche Effekte nach sich ziehen und das Nachbarschaftsgefühl stärken. Für die seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird dagegen keine Regelung vorgesehen. In diesen Bereichen sollen auch höhere Einfriedungen zulässig sein, damit ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die Eigentümer durch die vorliegenden Änderungen bzw. Ergänzungen daher insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 der § 1 und 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Da durch die zusätzlichen örtlichen Bauvorschriften das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, ergeben sich durch die Planänderung

auch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine erneute Betrachtung dieser Belange ist daher nicht erforderlich.

4.3 Sonstige Auswirkungen / Hinweise

Von der Änderung ist weder die Art noch das Maß der zulässigen Nutzung oder die Erschließungs-, Ver- bzw. Entsorgungssituation betroffen.

Die bestehenden Hinweise (z.B. zum Denkmalschutz) oder sonstige Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 14, 1. Änderung, bleiben nach wie vor gültig.

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. Zum 1.1.2016 wurden die energetischen Anforderungen für neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude nochmals erhöht. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

5 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und 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 bis öffentlich im Rathaus der Gemeinde Breddenberg ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Breddenberg, den

.....

Bürgermeister