Gemeinde Esterwegen

Landkreis Emsland

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 54,

1. Änderung

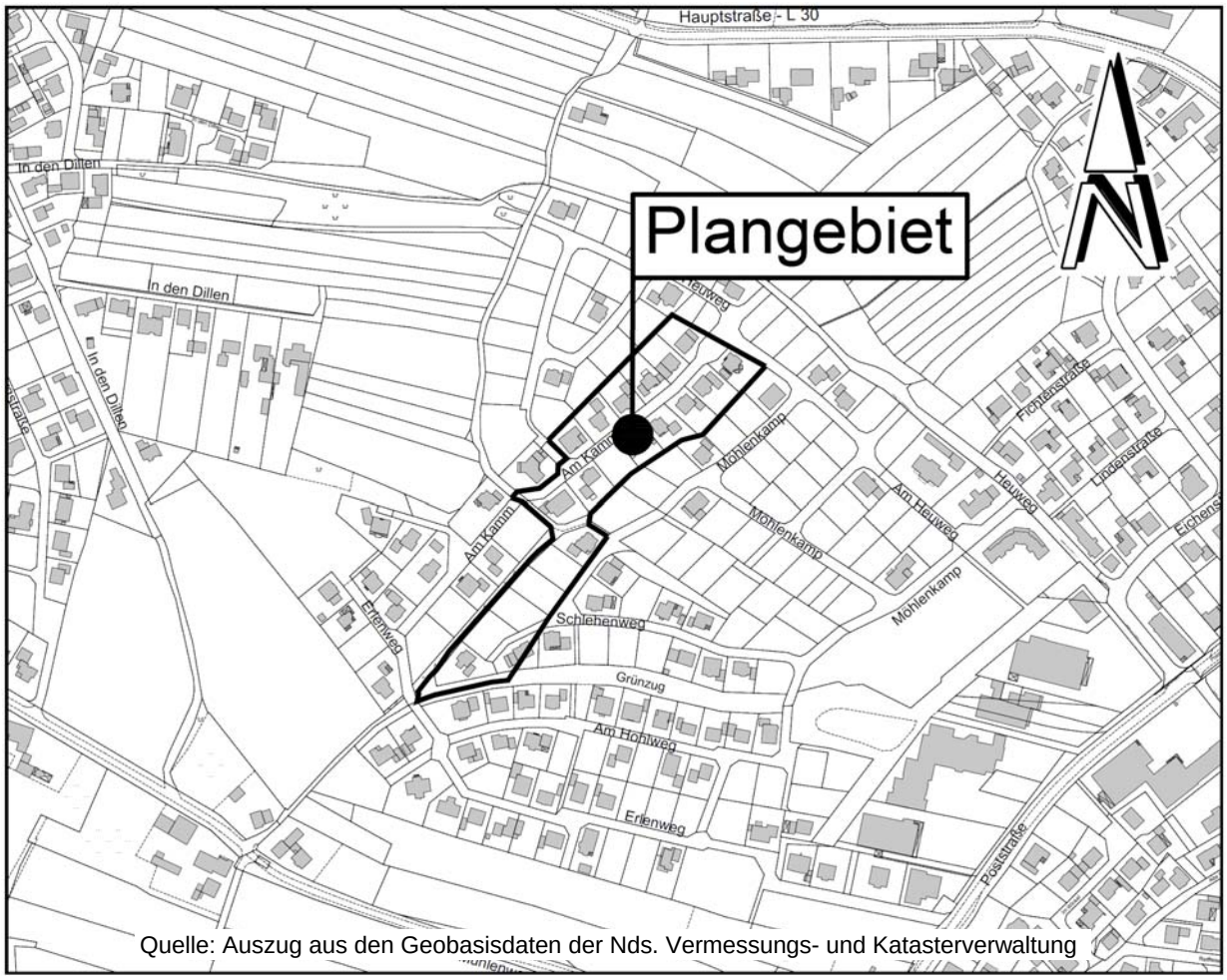
„Am Kamm - Erweiterung“

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



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

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 ... 4
3.1 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 NBAUO) ... 4
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN ... 5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 5
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN ... 5
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG ... 6
4.3 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN / HINWEISE ... 6
5 VERFAHREN ... 6
ANLAGE ... 7

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Kamm - Erweiterung" liegt nordwestlich der Ortsmitte von Esterwegen ca. 200 m südlich der Hauptstraße (L 30) und ca. 250 m nordwestlich des Einkaufszentrums von Esterwegen bzw. ca. 350 m nordwestlich der Poststraße (K 116).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 umfasst, mit Ausnahme von bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 59 und 60 überplanten Teilflächen im östlichen und zentralen westlichen Randbereich, den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 31.10.2008.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 54 setzt wesentliche Teile seines Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet fest. Für das Gebiet wurden örtliche Bauvorschriften z.B. zur Dachform und Dachneigung getroffen, da insbesondere das Dach wesentlich zur Gestaltung der Gesamtarchitektur von Gebäuden beiträgt und der Einfluss auf das Erscheinungsbild und den Charakter des Straßenzuges erheblich ist. Darüber hinaus wurden aus ökologischen Gründen Regelungen zur Oberflächenentwässerung und zur Ausbaubreite der Grundstückszufahrten aufgenommen.

Neben Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden können auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) darüber hinaus auch Anforderungen an die Gestaltung der Vorgartenbereiche oder die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen festgesetzt werden. Im Bebauungsplan Nr. 54 wurden hierzu bislang keine Regelungen vorgesehen. In den derzeit in Aufstellung befindlichen jüngsten Bebauungsplänen hat die Gemeinde dagegen davon Gebrauch gemacht und die Höhe möglicher Grundstückseinfriedungen begrenzt, um eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen und z.B. hohe Kunststoffzäune o.ä. entlang der Straßen zu vermeiden. Gleichzeitig können damit Sichtbehinderungen im Bereich von Zufahrten vermieden werden.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden und die im Plangebiet entstandenen gestalterischen Strukturen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern, sollen daher auch im vorliegenden Gebiet Grundstückseinfriedungen zum Straßenraum hin zukünftig nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sein. Dies soll durch eine entsprechende Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden.

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 den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 54 mit einer Größe von ca. 18.240 qm, um für das mit dem Ursprungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Regelung zur Höhe zulässiger Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu gewährleisten. 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, nicht verändert.

Durch die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 54 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 ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 54 setzt die Bauflächen im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung fest. Die Flächen sind entsprechend diesen Festsetzungen zum großen Teil mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut bzw. es wird eine Bebauung derzeit umgesetzt.

Westlich, südlich und östlich schließen sich weitere Wohngebiete an. Die nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich verläuft in ca. 200 m mit der Landesstraße 30 die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße.

3 Festsetzungen

3.1 Grundstückseinfriedung – Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)

Für eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes wird neben den bereits bestehenden Regelungen zur Dachform / Dachneigung sowie zur Oberflächenentwässerung mit der vorliegenden Planänderung auch eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden und die gestalterischen Strukturen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern, wird für das Plangebiet festgesetzt, dass Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,8 m hergestellt werden dürfen. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils lotrecht zur Anlage. Diese Vorschrift

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

Entlang der festgesetzten Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ oder „Landwirtschaftlicher Weg“ können solche Einfriedungen jedoch auch mit größeren Höhen von bis zu 1,8 m zugelassen werden, damit 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 der Niedersächsischen Bauordnung 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. 0,80 m kann diese ergänzte Festsetzung auch positive sozialgemeinschaftliche Effekte nach sich ziehen und das Nachbarschaftsgefühl stärken. Entlang der festgesetzten Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bzw. „Landwirtschaftlicher Weg“ werden dagegen auch größere Höhen von bis zu 1,8 m zugelassen, damit ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die Eigentümer durch die vorliegende Änderung daher nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Regelung wird analog auch in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde, in denen eine Bebauung derzeit realisiert wird, aufgenommen.

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 zusätzliche örtliche Bauvorschrift 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 ursprünglichen Bebauungsplanes 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. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen.

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 Esterwegen ausgelegen.

Satzungsbeschluss

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

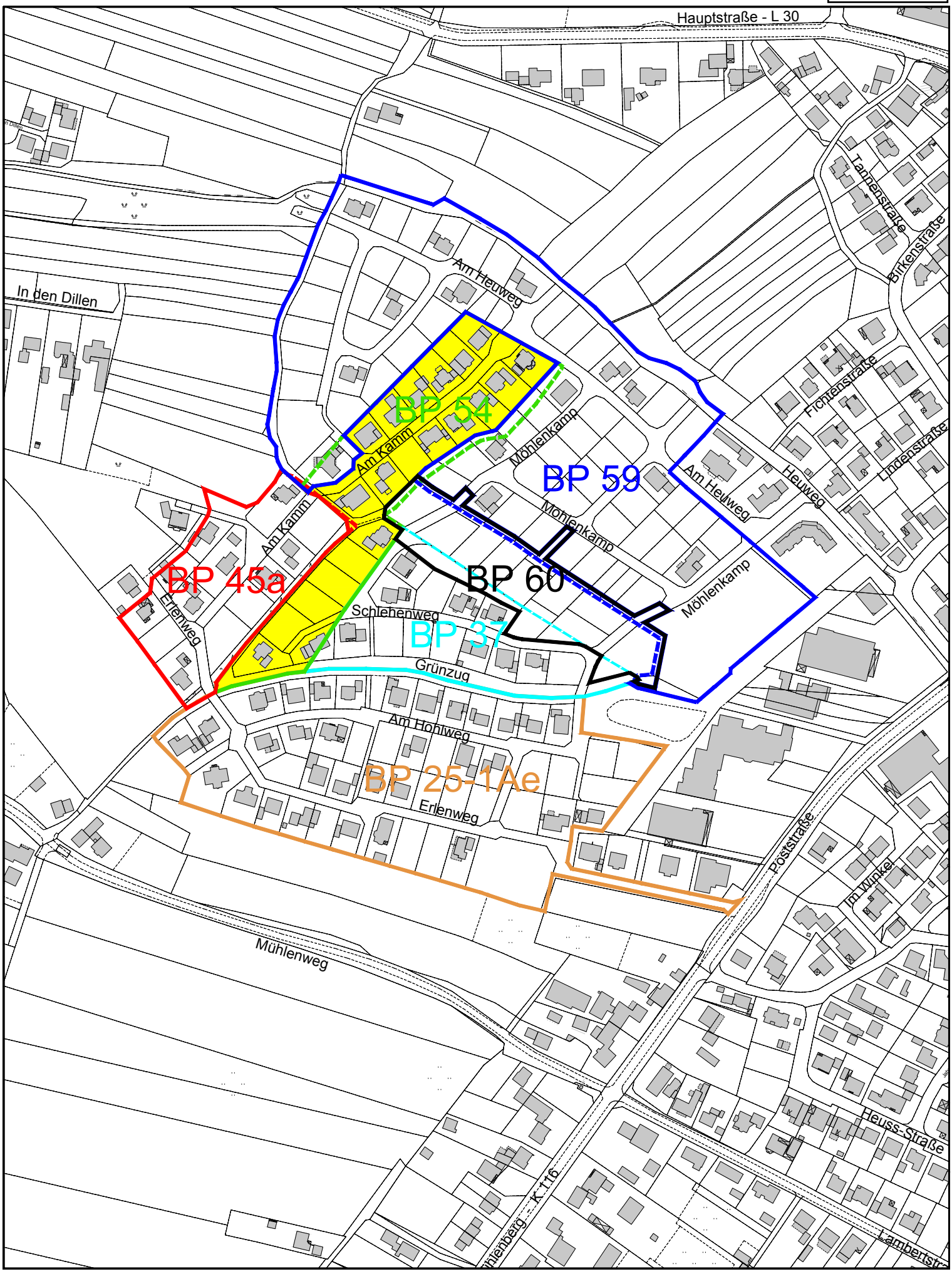
Esterwegen, den …….

.....	.....
Bürgermeister	Gemeindedirektor

Anlage

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54, 1. Änderung und angrenzender Bebauungspläne - Übersicht

Anlage 1


Hauptstraße - L 30
In den Dillen
Am Heuweg
Tannenstraße
Birkenstraße
Fichtenstraße
Lindenstraße
Heuweg
Am Kamm
Möhlenkamp
BP 54
BP 59
BP 60
BP 45a
BP 37
BP 25-1Ae
Erlenweg
Schlehenweg
Grünzug
Am Hohlweg
Poststraße
Im Winkel
Mühlenweg
Heuss-Straße
K 116
Lambertstr.