

Gemeinde Esterwegen

Landkreis Emsland



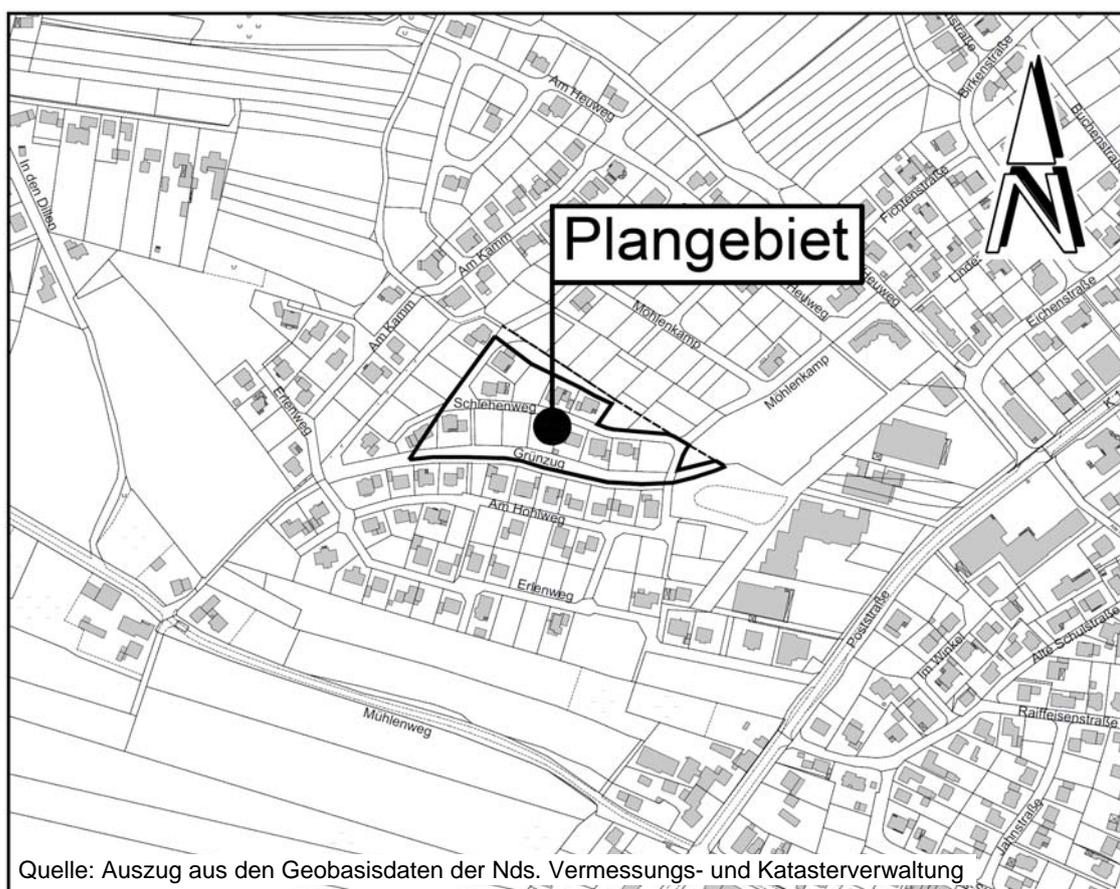
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37, 1. Änderung „Westlich Mühlenkamp – Teil II“

mit örtlicher Bauvorschrift

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a 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 95112

FAX: 05951 951020

e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

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

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Westlich Mühlenkamp - Teil II“ liegt westlich der Ortsmitte von Esterwegen ca. 200 m nordwestlich der Poststraße (K 116). Das Gebiet umfasst wesentliche Teile der Bebauung beidseitig der Straße „Schlehenweg“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst, mit Ausnahme von bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 60 überplante Teilflächen im nordöstlichen Randbereich, den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 14.07.2000.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 37 weist die Flächen in seinem Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Möglichkeit einer maximal eingeschossigen Bebauung aus.

Im Plangebiet sind gestalterische Festsetzungen für die Baukörper und die Einfriedung der Grundstücke getroffen. Die Grundstücke sollten demnach entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur mit lebenden Hecken eingefriedet werden. In neueren Bebauungsplänen hat die Gemeinde jedoch auf eine solche Festsetzung verzichtet. In derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen hat die Gemeinde jedoch eine örtliche Bauvorschrift zur Begrenzung der Höhe der Einfriedungen. entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

aufgenommen, 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 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 örtliche Bauvorschrift mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden.

Im Plangebiet sind außerdem nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit roten bis rotbraunen Dacheindeckungen und Dachneigungen zwischen 32° und 45° zulässig. Die Fassaden wurden auf Verblendmauerwerk ebenfalls in den Farben Rot bis Rotbraun begrenzt. Die Farbtöne für Dach und Fassade sind durch die Festsetzung von RAL-Farben weiter konkretisiert.

In der Gemeinde Esterwegen werden jedoch zunehmend Wohngebäude mit zur Zeit im Trend liegenden Bau- und Dachformen (z.B. Toskanahäuser, Pultdachhäuser) nachgefragt, denen die festgesetzte Mindestdachneigung entgegensteht. Auch das sehr eng gefasste Farbspektrum bzw. die zu verwendenden Materialien schränken den Gestaltungsspielraum der Bauwilligen erheblich ein. In den umliegenden Wohngebieten nördlich, westlich und südlich des Plangebietes, hat die Gemeinde daher von derartigen Einschränkungen abgesehen bzw. diese wieder aufgehoben. In diesen angrenzenden Gebieten ist den Bauherren daher ein deutlich höherer Gestaltungsspielraum gegeben.

Mit der Planänderung soll der Spielraum daher auch im vorliegenden Plangebiet ausgeweitet und an die Möglichkeiten in den umliegenden Gebieten angepasst werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die 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 vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13.400 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37. Das Gebiet war bereits bislang zum großen Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt, wie auch die Lage und Größe des Baugebietes, unverändert.

Mit der Änderung sollen die gestalterischen Festsetzungen über die Dach- und Fassadengestaltung sowie zu den Einfriedungen (nur lebende Hecken) aufgehoben werden.

Das Plangebiet ist als Teil der Ortslage von Esterwegen vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst größtenteils bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes unterschritten. 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 vorliegende Planung sind somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Esterwegen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan ist somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten / bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen mit Einfamilienhäusern bebaut. Die noch unbebauten Flächen stellen sich größtenteils als Rasenflächen dar.

Südlich, westlich und nördlich schließt sich entlang der Straßen „Am Hohlweg“, „Möhlenkamp“ und „Am Kamm“ weitere, im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 25, 45a, 54, 59 und 60 entwickelte Wohnbebauung an.

Östlich befindet sich, durch einen Grünstreifen getrennt, das Einkaufszentrum von Esterwegen. Der Bereich wurde im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 22, 22 A und 22 B als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsnutzungen zur Erweiterung des zentralen Bereiches von Esterwegen entwickelt.

3 Festsetzungen

3.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Nach den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 sind die Hauptdächer mit einer Dachneigung von mindestens 32° und max. 45° auszuführen. Diese Festsetzung wird aufgehoben. Nach Auffassung der Gemeinde sollen auch „moderne“ Bauformen mit flach geneigten Dächern oder Flachdächern im Plangebiet zulässig sein, da gegenwärtig eine starke Nachfrage nach Baugebieten, in dem derartige Bauformen errichtet werden können, vorliegt.

Auch die bisherige Begrenzung der Dach- und Fassadengestaltung auf rote und rotbraune Dachziegel bzw. Verblendmauerwerk entsprechend einer konkret aufgeführten RAL-Farbliste werden nicht weiter festgesetzt. Damit wird insbesondere der Spielraum für die Außengestaltung der Gebäude erhöht und z.B. eine Außenwandgestaltung mit Putz ermöglicht. Dieses kann z.B. für eine nachträgliche Wärmedämmung erforderlich sein. Damit werden die Möglichkeiten der Bauherren insbesondere zur Dach- und Fassadengestaltung an die Regelungen in den umliegenden Wohngebieten angepasst.

Die bisher getroffene örtliche Bauvorschrift zur Begrenzung der Art der Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf lebende Hecken (Hainbuche, Liguster u.ä.) wird ebenfalls aufgehoben. Um jedoch Fehlentwicklungen zu vermeiden und die gestalterischen Strukturen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern, wird für das Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift über die Höhe der Einfriedungen in den Vorgartenbereichen getroffen. Demnach dürfen 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. 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“ 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“ (F+R) 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.

Außerdem werden durch die vorliegende Planung im gesamten Plangebiet die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung und Dach- und Fassadengestaltung aufgehoben. Da damit die Gestaltungsmöglichkeiten im Gebiet an die in den umliegenden Gebieten bereits bestehenden Möglichkeiten angepasst werden, werden nach Auffassung der Gemeinde die nachbarlichen Belange 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 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 (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 Entscheidung 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. 13.400 qm große innerörtliche Fläche, die bereits bislang als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen war und in Teilen bereits bebaut ist. Die Lage und Größe des Baugebiets bleiben unverändert. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer unverändert festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 im Plangebiet ca. 2.620 qm.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben ebenfalls unberührt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Änderung somit nicht zu erwarten. Ein Ausgleich ist insgesamt 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 ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Esterwegen, den

.....

Bürgermeister

.....

Gemeindedirektor

Anlage

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37, 1. Änderung und angrenzender Bebauungspläne - Übersicht

