

Mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

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

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	5
3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	5
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO.....	6
3.3 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	7
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
4.3 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN / HINWEISE	9
5 VERFAHREN.....	10
6 ANLAGE.....	10

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/II „Mühlenkamp“ befindet sich im zentralen Bereich von Esterwegen. Das Gebiet wird im Nordosten von der Hauptstraße (L 30) bzw. der Straße „An der Kirche“, im Südosten von der Poststraße (K 116) und im Südwesten von der Straße „Heuweg“ begrenzt. Nach Nordwesten erstreckt es sich bis zur Bebauung nordwestlich der Fichtenstraße bzw. der Bebauung beidseitig der Tannenstraße.

Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 / II, rechtskräftig seit dem 30.06.1982. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 7/II ist im überwiegenden Bereich ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet mit der Zulässigkeit einer maximal ein- bis zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Entlang der Hauptstraße bzw. „An der Kirche“ und der Poststraße sind Misch- bzw. Kerngebiete festgesetzt, für die in der 1. Bauzeile eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgegeben wurde. Vereinzelt wurde eine dreigeschossige Bebauung zugelassen.

Im Plangebiet sind gestalterische Festsetzungen für die Baukörper getroffen. Diese setzen für die Gebiete mit zulässigen ein bis zwei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe von 3,50 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden, fest. Bei einer zwingend zweigeschossigen Bebauung wurde die Höhe der Gebäude mit mind. 5,50 m und max. 6,50 m vorgegeben und bei zulässigen drei Vollgeschossen sollte die Höhe der Bebauung max. 10,0 m betragen dürfen.

In der Gemeinde Esterwegen werden zunehmend Wohngebäude mit zur Zeit im Trend liegenden Bau- und Dachformen (z.B. Toskanahäuser, Pultdachhäuser) nachgefragt, denen insbesondere die festgesetzte Traufhöhe entgegensteht. Auch die eng gefassten Höhenfestsetzungen bei einer zwingend zweigeschossigen Bebauung schränken Bauwillige erheblich ein.

Im vorliegenden Plangebiet sind noch mehrere Baugrundstücke frei bzw. unbebaut. Im Plangebiet ist konkret von einigen Bauherren eine Bebauung geplant, die den v.g. Festsetzungen entgegensteht.

Die Gemeinde steht einer Erweiterung des Spielraumes der Gebäudegestaltung im Plangebiet positiv gegenüber. Sie möchte den Antragstellern die gewünschte Bebauung daher ermöglichen.

Aus diesem Grund sollen die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgehoben bzw. durch eine neue örtliche Bauvorschrift zur Dachform ersetzt werden. Zu den Trauf- und Firsthöhen wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wobei im Wesentlichen eine Anpassung an die Festsetzungen der aktuellen Bebauungspläne erfolgen soll.

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. 7/II mit einer Größe von ca. 98.000 qm.

Mit der Änderung sollen die gestalterischen Festsetzungen über die Trauf- bzw. maximale Gebäudehöhe aufgehoben und stattdessen eine textliche Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen werden. Durch örtliche Bauvorschrift soll zudem eine Ausführung der Hauptgebäude mit Flachdach ausgeschlossen werden.

Die Lage und Größe der festgesetzten Baugebiete werden, wie auch die für die Gebiete getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Auch die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) und die Baugrenzen bleiben bestehen. Damit bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 7/II unberührt.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVPG liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 qm. Diese Größe wird im vorliegenden Fall bei einer maximal zu versiegelnden Grundfläche von insgesamt ca. 37.500 qm überschritten. Da die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes eine Größe zwischen 20.000 qm und 100.000 qm aufweist, wurde zur vorliegenden Bebauungsplanänderung auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalles) unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum UVPG ermittelt, ob die Einschätzung erlangt werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Diese Vorprüfung (s. Anlage 1) kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen mit dem Vorhaben verbunden sind, und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist. 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 genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Insgesamt sind daher nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. 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

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling ist der östliche und nordöstliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Kern-, Misch- oder auch Dorfgebiet festgesetzt werden kann. Der übrige Bereich des Plangebie-

tes ist als Wohnbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 7/II als allgemeines bzw. reines Wohngebiet festgesetzt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7/II getroffenen Gebietsfestsetzungen entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist nur geringfügig, sie berührt nicht die jeweils 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. 7/II setzt wesentliche Teile der Bauflächen im Geltungsbereich als allgemeines bzw. reines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung fest. Die Bauweise wurde auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Auf den Flächen wurde eine entsprechende Bebauung in weiten Teilen umgesetzt.

Die Flächen im östlichen und nordöstlichen Bereich wurden, aufgrund der zentralen Lage und der zum großen Teil bereits vorhandenen Bebauung, als Kern- oder Mischgebiet festgesetzt, wobei im Bereich der 1. Bauzeile entlang der Hauptstraße, der Straße „An der Kirche“ und der Poststraße eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgegeben wurde. Auf Teilflächen wurde eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zugelassen.

Nördlich, östlich und südlich schließt sich die weitere Ortslage von Esterwegen an. Diese ist entlang der Hauptverkehrsstraßen durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen und Wohnnutzungen geprägt, an die sich rückwärtig überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche anschließen. Im Westen werden angrenzende Flächen teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

3 Bestehende und geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Überplanung des gesamten ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7/II dar. Die im Bebauungsplan Nr. 7/II für das jeweilige Baugebiet getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (MK, MI, WA, WR) und zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) bleiben bestehen.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wurde die Höhenentwicklung der Gebäude im überwiegenden Teil des Ursprungsplanes durch gestalterische Festsetzung geregelt. Gestaltungsfestsetzungen ergeben als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bundesgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht).

Bei einer zulässigen I- bis II-geschossigen Bebauung wurde die Traufhöhe, bezogen auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, auf 3,50 m begrenzt und damit sehr eng gefasst. Bei einer zwingend vorgegebenen zweigeschossigen Bebauung durfte die Höhe der Gebäude mindestens 5,50 m und maximal 6,50 m und bei einer zulässigen Dreigeschossigkeit max. 10,0 m betragen. Diese gestalterischen Festsetzungen werden mit der vorliegenden Änderung aufgehoben.

Stattdessen werden die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe ergänzt. Diese sollen im Wesentlichen vereinheitlicht und an die Festsetzungen der aktuellen Bebauungspläne in Esterwegen angepasst werden.

Entsprechend soll die zulässige Traufhöhe (TH) im Plangebiet bei einer zulässigen ein- oder zweigeschossigen Bebauung max. 7,00 m und die zulässige Firsthöhe (FH) maximal 9,50 m betragen.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16 Rn 31].

Die Traufhöhe ist an mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten einzuhalten. Von der Einhaltung der Traufhöhe werden Dachgauben, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge bzw. Gebäudeteile ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Für Gebäude mit einem einseitig geneigten Pultdach wird die maximale Gebäudehöhe jedoch auf 7,0 m begrenzt, um das Erscheinungsbild einer max. zweigeschossigen Bebauung sicherzustellen.

Für Teile des festgesetzten Mischgebietes wurde im Ursprungsplan eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zugelassen und eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 10,0 m festgesetzt. Dieses Maß soll weiter Bestand haben und wird für die Teilflächen entsprechend übernommen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist mit diesen Festsetzungen eine ausreichende Anpassung von neuen Gebäuden an die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt und gleichzeitig werden Baumöglichkeiten für neuere Bauformen wie z.B. „Toskanahäuser“ geschaffen.

3.2 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Höhenentwicklung der Gebäude obsolet und werden aufgehoben. Dadurch sollen neuere Dachformen wie z.B. Pultdächer und Zeltdächer mit geringen Dachneigungen

im Plangebiet ermöglicht werden, damit z.B. sogenannte „Toskanahäuser“ errichtet werden können.

Unter Berücksichtigung der in weiten Teilen bereits vorhandenen Bebauung soll eine Ausführung der Hauptgebäude mit einem Flachdach, wie sie in jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde ebenfalls zum Teil zugelassen wurden, im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht zulässig sein.

Es wird daher eine neue örtliche Bauvorschrift aufgenommen, welche die Errichtung der Hauptbaukörper mit einem Flachdach ausschließt. Ausgenommen von dieser Festsetzung werden untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Erker), sowie Garagen, Nebengebäude und Wintergärten (mit verglasten Außenwänden), da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

3.3 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 7/II bleiben durch die vorliegende Änderung unberührt. Damit bleiben u.a. die im Ursprungsplan für die Baugebiete jeweils festgesetzte Bauweise und die Baugrenzen sowie getroffene grünordnerische Festsetzungen (Erhalt von Einzelbäumen) unverändert bestehen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planänderung werden für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ausgeweitet. Durch die Anhebung der Traufhöhe und/oder der maximalen Gebäudehöhe werden die Bebauungsmöglichkeiten für Bauwillige erweitert und es wird die Möglichkeit geschaffen, neuere Bau- und Dachformen umzusetzen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen jedoch im Wesentlichen den auch in neueren Bebauungsplänen im näheren Umfeld des Plangebietes getroffenen Regelungen (z.B. B.-Pläne Nr. 59 und 61). In weiteren Bebauungsplänen hat die Gemeinde ebenfalls die Festsetzungen zur Höhenentwicklung geändert und den Spielraum ausgeweitet (z.B. B.-Pläne Nr. 5/II, 2. Änderung oder Nr. 33, 1. Änderung). Die Nutzungsmöglichkeiten werden damit an die der umliegenden Flächen angepasst. Insbesondere die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt jedoch in den Baugebieten jeweils unverändert. Auch die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) und die Baugrenzen bleiben unverändert bestehen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird im vorliegenden Plangebiet zudem die Errichtung der Hauptgebäude mit Flachdach, wie sie in neueren Bebauungsplänen der Gemeinde z.T. ermöglicht wurden, nicht zuge-

lassen. Damit bleibt eine Anpassung an die im Gebiet vorhandene Bebauungsstruktur, welche durch geneigte Dächer unterschiedlichster Ausführung geprägt ist, gewährleistet.

Nach Auffassung der Gemeinde werden daher die nachbarlichen Belange durch die vorliegende Änderung insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

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.

Im vorliegenden Fall bleiben die Lage und die Größe der Baugebiete sowie die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Die mögliche Bodenversiegelung wird durch die Änderung somit nicht erhöht. Grünordnerische Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Es ergeben sich durch die Planänderung somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich nach dem BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Im vorliegenden Fall sind innerhalb des Plangebietes Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Mit Ausnahme von einzelnen als zu Erhalten festgesetzten Einzelbäumen und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, welche von der Änderung unberührt weiter Bestand haben, wurden im Ursprungsplan keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Soweit im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

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

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird. In die Satzung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.3 Sonstige Auswirkungen / Hinweise

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

Die weiteren Festsetzungen, Hinweise oder sonstige Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben nach wie vor gültig.

Denkmalschutz

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

In die Satzung wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung

und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz 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 Esterwegen ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Esterwegen, den

.....

Bürgermeister

.....

Gemeindedirektor

6 Anlage

1. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Gemeinde Esterwegen

Landkreis Emsland

**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 C des Gesetzes
über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
(§ 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/II

„Mühlenkamp“

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Tel.: 05951 - 95100

FAX: 05951 - 951020

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

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 117 VO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1342)

1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	Es wird ein bestehendes Wohn-, Misch- bzw. Kerngebiet mit einer Fläche von ca. 9,8 ha überplant. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Esterwegen und ist größtenteils bebaut. Die Lage und die Größe der Baugebiete und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl-GRZ, Geschossflächenzahl-GFZ und zulässige Geschosszahl) bleiben unverändert. Es werden Änderungen bzw. ergänzende Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen. Für Hauptgebäude wird die Errichtung mit einem Flachdach ausgeschlossen.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Durch die geänderten Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind Änderungen im Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten nicht zu erwarten.
1.3	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch das Vorhaben	Die Flächen waren bisher bereits als Wohn-, Misch- bzw. Kerngebiet mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt und sind überwiegend bebaut. Die zulässige Gebäudehöhe war bisher nur teilweise festgesetzt. Diese wird nun auf größtenteils 9,5 m festgesetzt und die bisher festgesetzte Traufhöhe auf 7,0 m erhöht. Bei einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung bleibt eine zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m bestehen.
1.4	Abfallerzeugung	Bezogen auf die geplante Änderung besteht keine Relevanz. Für ergänzend entstehende Nutzungen erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Entsorgungssysteme.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigung	Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Ortslage von Esterwegen sind zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastungen (Lärm, Abgase), die über das bereits bestehende bzw. bisher zulässige Maß hinausgehen, nicht zu erwarten.
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle	Produktionsverfahren oder Technologien sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, damit sind in diesem Rahmen auch keine Fragen des Unfallrisikos zu erörtern.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit	Die Änderungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen verursachen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit.

2 Standort des Vorhabens		Empfindlichkeit je Kriterium:	Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich? ↓
2.1	Nutzungskriterien: Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	<u>Siedlung:</u> Das Gebiet liegt in der bebauten Ortslage von Esterwegen und ist größtenteils bebaut. Es ist bereits vollständig als Wohn-, Misch- bzw. Kerngebiet festgesetzt.	-
		<u>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</u> Eine land-, forst- oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt	-
		<u>Erholung:</u> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf.	-
		<u>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</u> Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen, Ver- und Entsorgungsstrukturen bleiben erhalten.	-
2.2	Qualitätskriterien: Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	<u>Wasser:</u> Im Plangebiet sind keine natürlichen oder künstlichen Gewässer vorhanden.	-
		<u>Boden:</u> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Ein Eingriff, der über das bisher zulässige Maß hinausgeht, wird nicht ermöglicht.	-
		<u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u> Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, die über das hinausgehen, was bisher zulässig war, wird nicht ermöglicht. Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Erhalt von Einzelbäumen, Spielplatz) bleiben unverändert bestehen.	-
		<u>Landschaftsbild:</u> Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung gering. Es erfolgt eine Anpassung an die umliegend bestehenden Möglichkeiten bzw. entstandenen Gebäudehöhen.	-
2.3	Schutzkriterien:	Schutzbedürftigkeit	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-

2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.6	Geschützte Landschaftsteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellengebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Überschreitungen nicht bekannt	-
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Dem Raumordnungsgesetz wird entsprochen, die Siedlungstätigkeit erfolgt im zentralen Ortsbereich von Esterwegen.	-
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.	-

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff)	
Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen: 3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung) 3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen 3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen 3.6 Zusammenwirken mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben 3.7 Möglichkeit die Auswirkungen wirksam zu vermindern	

Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen	Die Änderung betrifft einen bereits als Wohn-, Misch- bzw. Kerngebiet festgesetzten Bereich, der bereits überwiegend bebaut ist. Auswirkungen, die über die bisher zulässige Nutzung im Plangebiet hinausgehen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die über das hinausgehen, was bisher zulässig war, ergeben sich ebenfalls nicht.
Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild	Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf die natürlichen Merkmale ist gering, weil es sich um einen überwiegend bebauten Bereich handelt. Da der bisher zulässige Versiegelungsgrad nicht verändert wird, ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine Änderungen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, ergeben sich ebenfalls nicht. Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind gering, da keine höherwertigen Biotope betroffen sind. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung gering. Eine Bebauung wäre jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich gewesen. Die zulässige Bauhöhe wird durch die Planänderung auf größtenteils 9,5 m festgeschrieben. Die Dauer der Auswirkungen wird durch die Dauerhaftigkeit der errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzungen bestimmt; der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft ist wiederherstellbar; die Auswirkungen auf die Umwelt sind reversibel.
Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen	Durch die ergänzenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind Änderungen im Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für den Bereich des Plangebietes liegen der Gemeinde Esterwegen mehrere Nachfragen zur Errichtung von „modernen“ Wohngebäuden vor. Diese sollen im Rahmen der vorliegenden Planung durch eine Änderung der zulässigen Traufhöhe und der ergänzenden Festsetzung bzw. Änderung der maximalen Gebäudehöhe ermöglicht werden.

Zusätzliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes im Plangebiet und in der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Negative Umweltauswirkungen (insbesondere durch Bodenversiegelungen), die über das hinausgehen, was bereits zulässig ist, werden nicht ermöglicht.

Nach Beurteilung der Merkmale des Bebauungsplanes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen ergeben sich keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen.