Gemeinde Bockhorst
Landkreis Emsland

Begründung

zur 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 12

"Schützenstraße"

einschl. gestalterischer Festsetzungen

der

Gemeinde Bockhorst

(im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: 25.02.2010

Inhalt **Seite**

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes 2
2 Planungserfordernis und Vorgaben 2
2.1 Planungsanlass und Erfordernis 2
2.2 Vereinfachtes Verfahren 3
2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen 4
3 Geplantet Festsetzungen 5
3.1 Textliche Festsetzungen 5
3.2 Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen 5
3.3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise 6
4 Belange von Natur und Landschaft 6
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung 7
6 Verfahren 7
6.1 Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) 7
6.2 Öffentliche Auslegung 7

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 "Schützenstraße" liegt im Nordwesten der Hauptstraße in der Gemeinde Bockhorst. Die Schützenstraße verläuft von der Hauptstraße (L 30) von Osten nach Westen und dann nach links abknickend von Norden nach Süden zur Schulstraße (K 153). Der Plan umfasst im wesentlichen bereits bebaute Bauflächen im nördlichen Bereich nur einseitig, südlich der Schützenstraße und im westlichen Bereich beiderseits der Schützenstraße

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12, rechtskräftig seit dem 15.02.1985.

2 Planungserfordernis und Vorhaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

In dem Dorfgebiet, der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schützenstraße" erfasst wird, ist bereits eine ältere Bausubstanz vorhanden, die sich, so wie auch die noch unbebauten Flächen alle in privater Hand befinden.

Mehrere Bauwillige möchten nun 2-geschossige Gebäude (2 Vollgeschosse) errichten, die derzeit im Trend liegen. Die zur Zeit architektonisch im Trend liegenden Toskana Häuser im mediteranen Baustil (2 Vollgeschosse) können aufgrund der gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht errichtet werden. Die Abstände vom fertigen Fußboden bzw. von der Geschossdecke bis zum Sparrenanschnittspunkt werden weit über 10 % überschritten.

Um den Planungen der Bauwilligen von Seiten der öffentlichen Hand gerecht zu werden und die Festsetzungen in der Bauleitplanung dem derzeitigen Trend anzupassen, wird eine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan und die ersatzlose Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen erforderlich.

Damit sich die 2-geschossigen Gebäude (2 Vollgeschosse, wie z.B. Toskana-Häuser im mediteranen Baustil) trotzdem in die umgebende bereits vorhandene Bebauung einfügen, ist bei den „textlichen Festsetzungen" eine entsprechende höchstzulässige Traufen- und Firsthöhe festzusetzen.

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 Bebauungsplan Nr. 12 „Schützenstraße" in der Gemeinde Bockhorst mit einer Größe von brutto 50.500 qm.

Diese Änderung beinhaltet eine Erweiterung bei den textlichen Festsetzungen, und die ersatzlose Aufhebung der gestalterischen Festsetzung.

Die Gesamtgröße des Baugebietes bleibt unverändert. Das grundsätzliche Planungskonzept und damit die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Schützenstraße" bleibt somit unberührt.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB braucht die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt werden.
Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
Insgesamt gesehen sind nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind daher 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 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das gesamte Baugebiet ist als ein Misch- / Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Im gesamten vom Geltungsbereich ist eine 2–geschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.
Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schützenstraße“ ist bereits eine ältere gemischte Bausubstanz vorhanden, wobei inzwischen der Wohnbereich dominiert. Bei den noch unbebauten Flächen, die sich alle in privater Hand befinden, werden Wohngebäude von der jüngeren Generation geplant. Mehrere Bauwillige möchten nun 2-geschossige Gebäude (2 Vollgeschosse) errichten, die im architektonischen Trend liegen. Bei diesen Gebäuden handelt es sich meistens um so genannte Toskana Häuser im mediteranen Baustil mit 2 Vollgeschossen.
Aufgrund der bestehenden „gestalterischen Festsetzungen“ gemäß § 56 NBauO ist einer derartige Bebauung nicht möglich. Hier ist zum einen die Höhe

von 3,50 m ab Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss und zum anderen die Höhe von 0,60 m ab Oberkante der fertigen obersten Geschossdecke bis zum Sparrenanschnittspunkt festgesetzt.
Weitere Regelungen werden von den gestalterischen Festsetzungen nicht getroffen. Die gesamten gestalterischen Festsetzungen gem. § 56 NBauO zum Bebauungsplan Nr. 12 werden daher ersatzlos aufgehoben.
Damit sich die Gebäude mit 2 Vollgeschossen der umliegenden vorhanden Bebauung anpassen, ist eine Erweiterung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 erforderlich.
Die vorhandenen textlichen Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 „Schützenstraße" bleiben von dieser 1. Änderung des Planes unberührt.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Textliche Festsetzungen

Die in den textlichen Festsetzung zum ursprünglichen Bebauungsplan geregelte Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Stellung der baulichen Anlagen um 90° und die Nutzung innerhalb von Sichtdreiecken bleiben unverändert bestehen.
Damit 2-geschossigen Gebäude (2 Vollgeschosse) sich der umliegenden Bebauung anpassen, werden in den textlichen Festsetzungen auch die Abstände zur Traufe und zum First festgelegt:
Die maximale Traufenhöhe (TH) beträgt 6,50 m über die Fahrbahn als Bezugspunkt Fahrbahn. Unter Traufenhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m über den Bezugspunkt Fahrbahn. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der fertigen Fahrbahn (Erschließungsstraße) mittig vor dem Gebäude (Seite Haupteingang).

3.2 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen beim ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 werden ersatzlos aufgehoben.

3.3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die hier nicht genannten textlichen Festsetzungen und Hinweise im bzw. zum Bebauungsplan Nr. 12 „Schützenstraße", rechtskräftig seit dem 15.02.1985, behalten ihre Gültigkeit.

4 Belange von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 12 wurde ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als MD wurde dem Charakter der bestehenden Straßenrandbebauung entsprochen. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich inzwischen überwiegend aus Wohngebäude die in den 80/er / 90er Jahren errichtet wurden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 konnte erreicht werden, dass die Lücken der Randbebauung in Anlehnung an die ländliche Siedlungsstruktur der Gemeinde einer Bebauung zugeführt wurde.

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1 a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.
Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären
Für die Änderung bestehender Bebauungspläne gilt, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgeht.
Bei der vorliegenden Änderung wurde das gesamte Gebiet bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 als „Dorfgebiet" (MD) ausgewiesen. Die festgesetzte überbaubare Grundfläche von 8.880 qm bleibt durch diese Planänderung unverändert erhalten. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird durch die Änderung nicht erhöht. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation bleibt durch diese Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert. Weitere Ausführungen zu dieser Thematik sind daher nicht erforderlich.

6 Verfahren

6.1 Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Der Landkreis Emsland als betroffene Behörde wurde gemäß § 13, Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.
Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Entwurfsbegründung.

6.2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schützenstraße" mit der Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 22. Dez. 2009 bis 22. Jan. 2010 (einschl.) öffentlich im Gemeindebüro, Kirchstraße 20 in 26897 Bockhorst und im Rathaus -Bauverwaltung- der Samtgemeinde Nordhümmling, Poststraße 13 in 26897 Esterwegen ausgelegen. Die vorliegende Fassung der Begründung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 04. März 2010.

Bockhorst, den 04. März 2010

Gemeinde Bockhorst
Der Bürgermeister