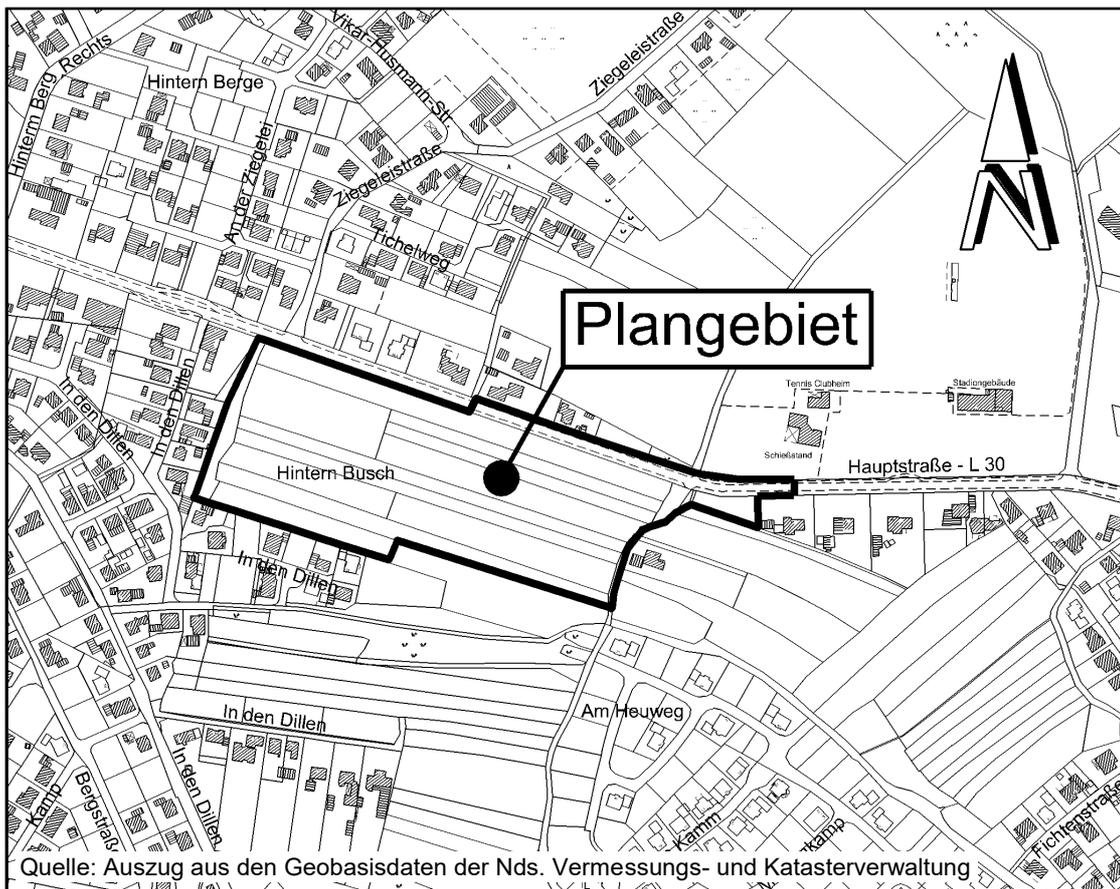




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 61,
1. Änderung
„Am Berg“
mit örtlichen Bauvorschriften
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Tel.: 05951 951012

e-mail: s.sandmann@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 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 Abs. 3 NBAUO)..... | 5 |
| 3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN..... | 5 |
| 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 6 |
| 4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN..... | 6 |
| 4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG..... | 6 |
| 4.3 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN / HINWEISE..... | 6 |
| 5 VERFAHREN..... | 7 |

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Berg“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Esterwegen befindet sich im Bereich der westlichen Ortslage von Esterwegen. Es liegt direkt südlich angrenzend zur Landesstraße 30 (Hauptstraße) sowie nordöstlich des Siedlungsbereiches „In den Dillen“ und nordwestlich der Wohnsiedlung „Am Kamm“. Im Norden bezieht der Bebauungsplan einen Teil der Hauptstraße (L 30) in seinen Geltungsbereich mit ein. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, z.B. um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Sie können u.a. Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden oder die Vorgartenbereiche stellen und hierfür einen Rahmen setzen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 61 setzt den Großteil seines Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet, sowie einen kleineren Teilbereich als Mischgebiet fest. Für das Gebiet wurden örtliche Bauvorschriften zur Oberflächenentwässerung und zur Ausbaubreite der Grundstückszufahrten aufge-

nommen. Zudem sollen Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, nicht überschreiten. Freileitungen sind im Gebiet, außer während der Bauzeit, nicht zulässig.

Weitere örtliche Bauvorschriften, z.B. zu den Vorgartenbereichen oder die Gestaltung und Art von Einfriedungen, wurden nicht vorgesehen. In den derzeit in Aufstellung befindlichen jüngsten Bebauungsplänen hat die Gemeinde dagegen davon Gebrauch gemacht und die Gestaltung möglicher Grundstückseinfriedungen vorgeschrieben, um eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen und z.B. hohe blickdichte 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 auch im vorliegenden Gebiet Grundstückseinfriedungen zum Straßenraum hin zukünftig nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sein. Jedoch sollen Ausnahmen in der Höhe der Einfriedungen bei entsprechender Gestaltung nach den örtlichen Bauvorschriften ermöglicht werden. Zu diesem Zweck ist eine Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften mit der vorliegenden Planung vorgesehen.

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,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 61, um für das mit dem Ursprungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet eine einheitliche Regelung zur Höhe und Gestaltung zulässiger Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu gewährleisten. Die Lage und Gesamtgröße des festgesetzten Wohngebietes werden, wie auch die für das Gebiet getroffenen Fest-

setzungen 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. 61 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.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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 überwiegend als Wohnbaufläche bzw. angrenzend zur L 30 zum Teil auch als gemischte Baufläche 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. 61 setzt die Bauflächen im Geltungsbereich überwiegend als allgemeines Wohngebiet bzw. auch als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung fest. Die Planung wurde in wesentlichen Teilen bereits umgesetzt bzw. es wird eine Bebauung derzeit realisiert.

Südöstlich, südwestlich, westlich und nordwestlich schließen sich weitere Wohngebiete an. Auch nördlich befindet sich, räumlich durch die L 30 getrennt, weitere Wohnbebauung.

Der südliche Rand der Plangebietsfläche wird von einer Grünlandfläche eingenommen.

3 Festsetzungen

3.1 Grundstückseinfriedung – Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Für eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes wird neben den bereits bestehenden Regelungen mit der vorliegenden Planänderung auch eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Im Plangebiet wird 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 0,80 m hergestellt werden dürfen. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Einfriedung und entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf. 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 gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen und Zufahrten ausgeschlossen.

Wenn lebende Hecken und/oder Zäune verwendet werden, die als offene blickdurchlässige Zäune aus Holz, Metall und/oder Mauerwerk gestaltet werden, sollen diese ausnahmsweise in einer Höhe von 2,00 m zulässig sein.

Dieses soll ermöglicht werden, um beispielsweise bei Eckgrundstücken eine Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen errichten zu können, die private Außenwohnbereiche vor fremden Einblicken und Zutritten schützt. Geschlossene blickdichte Elemente aus Kunststoff, Holz, Metall etc. sind in diesem Zusammenhang nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist Flechtmaterial, das durch die offenen Zäune geflochten wird, denn dadurch würde sich ein blickdichtes Element ergeben.

Außerdem können Abweichungen von der Höhenbeschränkung bei Eckgrundstücken mit besonderen, topografischen Geländebedingungen zugelassen werden.

Die v. g. Ausnahmen sind bislang nicht Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 „Am Berg“.

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.

Auch die sonstigen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften 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 eine ergänzende Festsetzung zur Höhe und Gestaltung der Grundstückseinfriedung auf den straßenseitigen Grundstücksflächen getroffen, um eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes sicher zu stellen.

Die Festsetzung wird auf die Vorgartenbereiche beschränkt. Ausnahmsweise sollen Einfriedungen mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig sein, um die privaten Grundstücke vor fremden Einblicken und Zutritten zu schützen.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die Eigentümer durch die vorliegende Änderung 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. 6 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 ergänzte bzw. ersetzte 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. zu Bodenfunden) oder sonstige Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben nach wie vor gültig.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

5 Verfahren

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen 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.

Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 18.02.2025 bis zum 24.03.2025 (einschl.) im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Esterwegen ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht und die Bekanntmachung ins Internet eingestellt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 15.05.2025.

Esterwegen, den 08.07.2025

gez. H. Thomes
.....

Bürgermeister

gez. i.V. Kuhlmann
.....

Gemeindedirektor