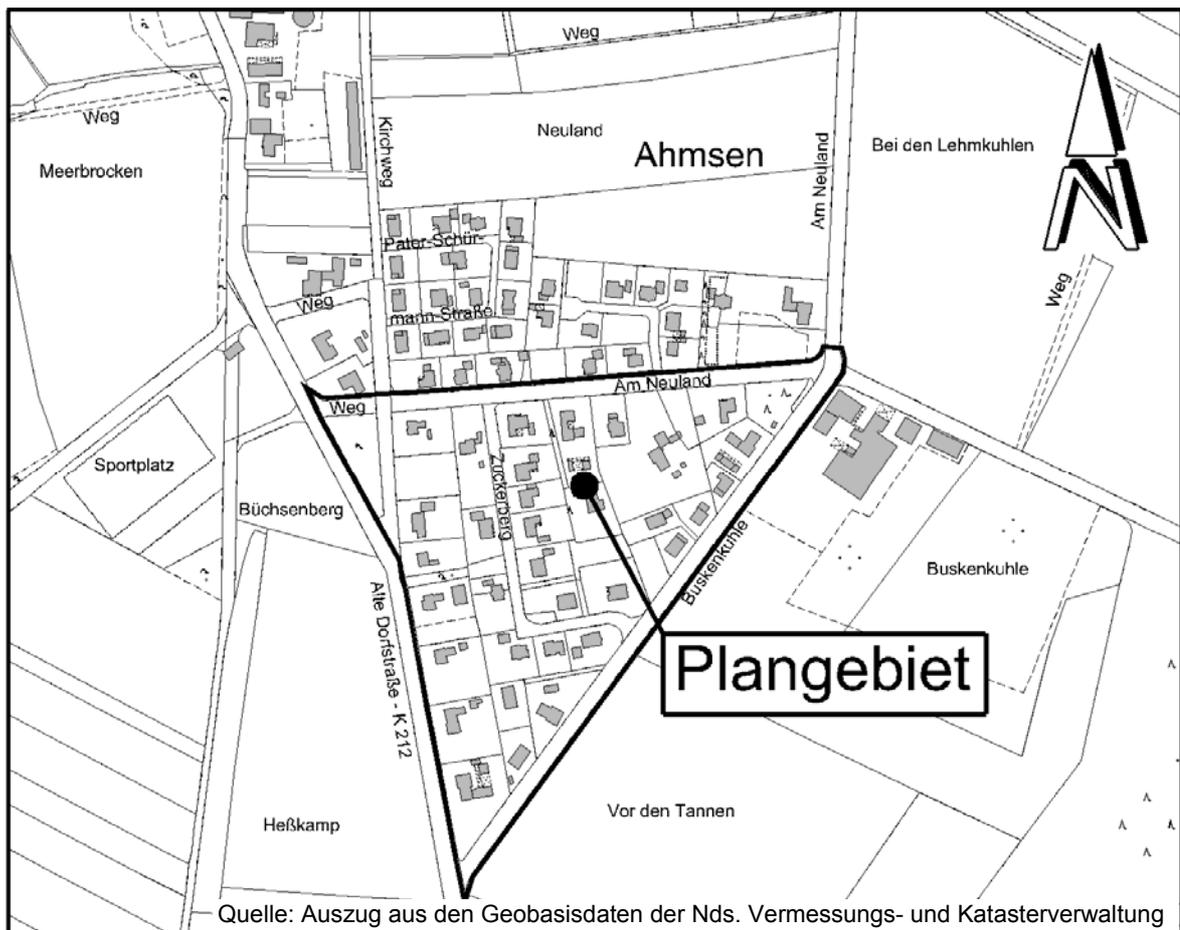


Gemeinde Lähden

Landkreis Emsland



Begründung
zur 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8
„Am Neuland“
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	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 GEPLANTE FESTSETZUNG	5
3.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	5
3.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN.....	5
3.3 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN.....	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	7
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE	8
7 VERFAHREN	9

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Neuland" der Gemeinde Lähden liegt im Ortsteil Ahmsen der Gemeinde Lähden. Er grenzt im Westen an die „Alte Dorfstraße“ (K 212) an. Die nördliche Grenze wird durch die Straße „Am Neuland“ und die südöstliche Grenze durch die Straße „Buskenkuhle“ gebildet.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung entspricht dem Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8, genehmigt am 30.03.1967.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 wurde das Plangebiet im östlichen Bereich als Dorfgebiet (MD), im zentralen Bereich als Mischgebiet und im westlichen Bereich als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Die Baumöglichkeiten wurden jedoch insbesondere in Bereichen bestehender Bebauung durch die Festsetzung einzelner Baufenster erheblich eingeschränkt. Zudem wurden zum Teil Baulinien definiert, an die gebaut werden muss, wodurch eine flexible Grundstücksnutzung zusätzlich erschwert ist.

In früheren Änderungsverfahren wurden in Teilbereichen des ursprünglichen Bebauungsplanes die Baulinien bereits durch Baugrenzen ersetzt und zum

Teil wurden größere zusammenhängende Bauteppiche ausgewiesen, um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern¹.

Aktuell möchte ein Eigentümer nun eine ergänzende Bebauung mit einem Wohngebäude vornehmen, wobei das geplante Gebäude die Baulinie nicht einhält und den festgesetzten Bauteppich überschreiten würde. Der Gemeinde liegt daher ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor, um eine verbesserte und flexiblere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Nach Auffassung der Gemeinde sind die festgesetzten Baulinien, auf die gebaut werden muss, insgesamt nicht weiter erforderlich. Auch ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Verbesserung der Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Flächen für eine Nachverdichtung sinnvoll und soll neben der Umwandlung der Baulinien durch eine weitere Lockerung der überbaubaren Bereiche (Überschreitungsmöglichkeiten) ermöglicht werden. Diese Regelungen sollen einheitlich für den gesamten Bebauungsplanes Nr. 8 gefasst werden. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen bzw. zu fördern.

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. 8 mit einer Größe von ca. 74.800 qm. Mit der Planänderung werden die festgesetzten Bauteppiche in Bezug auf die Hauptgebäude geringfügig modifiziert und es wird eine Überschreitung von Gebäudeteilen zugelassen. Um dabei für die festgesetzten Baugebiete eine einheitliche Regelung zu gewährleisten, soll diese Änderung für das gesamte Plangebiet gelten. Zudem werden die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Baulinien, soweit nicht bereits durch vorherige Änderungen überplant, in Baugrenzen umgewandelt.

Die Lage und Gesamtgröße der festgesetzten Baugebiete werden, wie auch die für die Gebiete getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der bauli-

¹ Im Rahmen der 1. Änderung, genehmigt am 02.05.1974, wurde für das gesamte Plangebiet nur eine vereinfachte textliche Änderung der mit dem ursprünglichen Bebauungsplan separat aufgestellten Satzung zur Baugestaltung vom 22.11.1966 vorgenommen.

chen Nutzung, nicht verändert. Durch die Änderungen werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 8 somit 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

Der östliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake als Dorfgebiet, der zentrale Bereich als Mischgebiet und der westliche Teil als Kleinsiedlungsgebiet 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. 8 setzt die Bauflächen im östlichen Teil als Dorfgebiet, im zentralen Bereich als Mischgebiet und im westlichen Teil als Kleinsiedlungsgebiet mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung fest. Das Gebiet ist fast vollständig mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde die mit dem Ursprungsplan eigenständig gefassten Gestaltungssatzung geändert.

Mit der 2. Änderung wurden Teilflächen des Dorfgebietes dem Mischgebiet zugeordnet und die Bauteppiche teilweise neu gefasst. Zudem wurden die Bebauungsmöglichkeiten durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 verbessert.

Mit der 3. Änderung wurden als Kleinsiedlungs- bzw. Mischgebiet festgesetzte Teilflächen im südwestlichen Bereich des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und für das Änderungsgebiet ein größerer zusammenhängender Bauteppich ausgewiesen. Zudem wurden Ausnahmen formuliert, welche ein Überschreiten der Baugrenzen in gewissem Umfang ermöglichte.

Auch mit der 4. Änderung wurde für eine Teilfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes der Bauteppich ausgeweitet, um eine ergänzende Bebauung mit einem Wohngebäude zu ermöglichen.

Die bisher durch Baulinien und –grenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden in mehreren Fällen durch die Hauptgebäude bereits überschritten.

3 Geplante Festsetzung

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Wie beschrieben wurden die Bauteppiche im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes sehr eng gefasst bzw. wurden vielfach einzelne Bauteppiche ausgewiesen. Zudem wurden zum Teil Baulinien definiert, an die gebaut werden muss, wodurch eine flexible Grundstücksnutzung zusätzlich erschwert ist.

Im Rahmen der 2. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden jeweils Teilbereiche des Plangebietes überplant. Für diese Teilflächen wurden die ursprünglich festgesetzten Baulinien bereits durch Baugrenzen ersetzt, da für die Festsetzung von Baulinien nach Auffassung der Gemeinde keine Notwendigkeit mehr bestand. Mit der vorliegenden Planänderung werden auch die noch verbliebenen festgesetzten Baulinien in Baugrenzen umgewandelt.

Die Abgrenzung der Bauteppiche hat sich in vielen Fällen als zu eng erwiesen. Aus diesem Grund wurde z.B. im Rahmen der 3. Änderung bereits eine Ausnahmeregelung aufgenommen, welche eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes, zuließ. Aber auch in anderen Bereichen des Plangebietes wurden die festgesetzten Bauteppiche bereits durch die entstandene Bebauung überschritten.

Unter Berücksichtigung dieser in Teilen bereits bestehenden Situation und um den Eigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 eine verbesserte Grundstücksnutzung zu ermöglichen sowie um möglichst einheitliche Regelungen zu schaffen, wird mit der vorliegenden Planänderung im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der Baugrenzen durch Teile der Hauptgebäude um bis zu 2 m und bis zu einer Gesamtfläche von max. 25 qm zugelassen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch mit Gebäuden ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Im Übrigen behalten die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu beachten.

Der Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - soll auch für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen diese Anlagen dagegen, wie bisher, zulässig sein.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für die Baugebiete für Wohngebäude eine Sockelhöhe festgesetzt, welche, gemessen in der Mitte des Baukörpers,

zur Straßenseite ein Maß zwischen 0,3 m - 0,6 m über der Mitte der auszubauenden Straße einhalten sollte.

Zeitgleich mit dem Bebauungsplan, jedoch im Rahmen einer eigenständigen Gestaltungssatzung, wurde für Wohngebäude auch eine Traufhöhe festgesetzt. Diese sollte, gemessen von der Oberkante Sockel bis zur Unterkante der Dachrinne das Maß von 3 m nicht überschreiten.

Die damals getroffenen Vorschriften sind nicht mehr zeitgemäß, wurden jedoch nur im Rahmen der 4. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes durch die Neufestsetzung einer Sockel-, Trauf- und Firsthöhe eindeutig überplant.

Für den restlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 sollen die Sockel- und Traufhöhe mit der vorliegenden Planänderung ebenfalls an neuere Festsetzungen der Gemeinde angepasst werden.

In Anlehnung an die mit der 4. Änderung getroffenen Regelungen wird daher festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) im Plangebiet maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen darf. Mit Hilfe dieser Festsetzung werden sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) im Plangebiet beträgt 4,5 m über dem Bezugspunkt. „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].

Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

3.3 Übrige Festsetzungen und Regelungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 einschließlich der eigenständigen Gestaltungssatzung vom 22.11.1966 sowie der bisherigen Bebauungsplanänderungen bleiben, soweit sie der Änderung nicht widersprechen, unberührt. Damit wird die textliche Festsetzung Nr. 3 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die vorliegende Änderung ersetzt.

Die für die Baugebiete im Plangebiet in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleibt weiterhin die zum Zeitpunkt der jeweiligen Planaufstellung geltende BauNVO maßgeblich.

Auch die nachrichtlichen Übernahmen und sonstigen Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Planänderung werden die zum Teil festgesetzten Baulinien in Baugrenzen umgewandelt. Die Baulinien haben sich als nicht zweckmäßig erwiesen und wurden im Rahmen früherer Änderungen für Teilbereiche des Plangebietes bereits ersetzt. Durch die geplante Umwandlung wird für die verbliebenen Teilbereiche eine entsprechende Regelung getroffen.

Durch die vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Teile der Hauptgebäude um bis zu 2 m und bis zu max. 25 qm soll im Gebiet insgesamt eine flexiblere Grundstücksnutzung erreicht werden, welche für die Grundstückseigentümer eine einheitliche Regelung gewährleistet und in Teilen der bereits entstandenen Situation entspricht. Die nachbarlichen Belange werden nach Ansicht der Gemeinde durch diese Änderung daher nicht unzumutbar beeinträchtigt, zumal die jeweiligen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, unverändert bestehen bleiben. Insbesondere bleibt die Geschosszahl im gesamten unverändert auf ein Vollgeschoss begrenzt bzw. es bleibt ein eingeschossiges Erscheinungsbild durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gewährleistet. Im Übrigen hat eine mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten.

Die Gebäude müssen zu Straßenverkehrsflächen weiterhin einen Mindestabstand von 3 m einhalten. Damit erfolgt eine Anpassung der Bestimmungen an die Teilbereiche, in denen die Baugrenze ohnehin einen geringeren Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche einhält (z.B. 2. und 3. Änderung).

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben lediglich um inhaltliche und nicht um räumliche Änderungen handelt, wirken sich diese auch nicht einschränkend auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aus. Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind denkbar und von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

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.

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 das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten nicht verändert wird, ergeben sich durch die Planänderung auch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 nicht geändert.

Eine weitere Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher im Rahmen dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6 Hinweise

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. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 27.12.2017 bis einschließlich 29.01.2018 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 20.03.2018.

Lähden, den 21.03.2018

gez. Strüwing
Bürgermeister

gez. Pleus
Gemeindedirektor