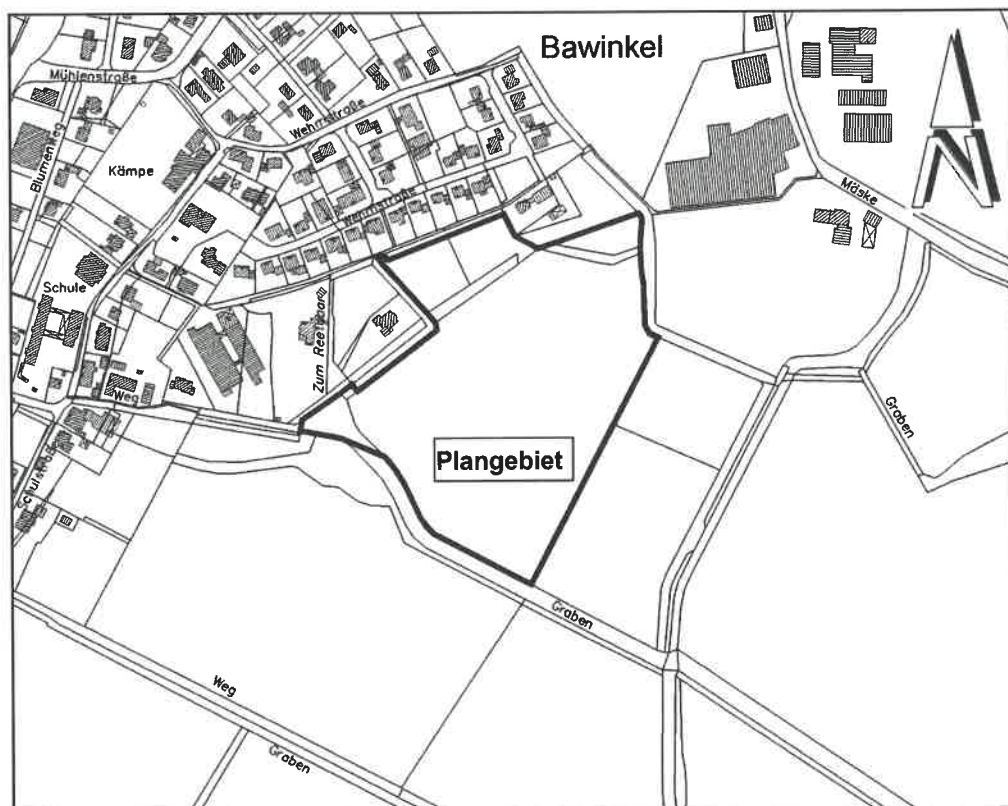




Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland



Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 26
„Reetgaar“
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
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 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN	4
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR DACHFORM UND DACHNEIGUNG GEM. § 56 NBAUO ..	5
3.3 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	5
4 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	5
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
6 VERFAHREN	6

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Reetgaar" liegt östlich der Ortslage von Bawinkel, direkt südlich des Wohngebietes „Wehmwiesen“ bzw. des gleichnamigen Bebauungsplanes Nr. 12.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 entspricht dem Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 26, rechtskräftig seit dem 15.02.2008.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) in Ergänzung der nördlich bereits vorhandenen Wohnbebauung ausgewiesen.

Im Plangebiet wurden neben der Zahl der Vollgeschosse auch Sockel-, Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die im Plangebiet ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung sichern sollten (s. Planauszug in der Satzung).

Darüber hinaus wurde durch örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass die Hauptdächer im Plangebiet als Sattel-, Walm-, Mansard-, Pult- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° auszuführen sind. Ausnahmen von dieser Vorschrift wurden nur für Garagen und Nebengebäude festgesetzt.

Für die Errichtung von Wohngebäuden werden in der Gemeinde zunehmend neuartige Bau- und Dachformen nachgefragt. Insbesondere im Plangebiet liegen mehrere Nachfragen zur Errichtung von Gebäuden im „mediterranen“ Stil (Toskanahäuser) mit hoher Traufe und flacher Dachneigung vor. Derartige Gebäude können im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (festgesetzte maximale Traufhöhe 4,5 m und Mindestdachneigung von 30 ° sowie Zeldächer nicht zulässig) nicht errichtet werden.

Die Gemeinde steht einer Ausweitung des Gestaltungsspielraums für die Gebäude im Plangebiet grundsätzlich positiv gegenüber, soweit die grundsätzliche örtliche Gebäudestruktur mit geneigten Dächern und eine eingeschossige Bebauung erhalten bleiben. Sie möchte den Bauwünschen der Bevölkerung daher entgegenkommen.

Aus diesem Grund soll die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene örtliche Bauvorschrift zur Dachform und -neigung modifiziert und die Festsetzung der Traufhöhe aufgehoben werden.

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 mit ca. 59.650 qm den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, innerhalb dessen ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 44.434 qm ausgewiesen wurde. Mit der Änderung soll nur die Traufhöhe aufgehoben und die örtliche Bauvorschrift über die Dachgestaltung modifiziert und an die jetzigen Bedürfnisse angepasst werden.

Die Lage und die Gesamtgröße des Baugebietes sowie die festgesetzte Art der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Auch die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

Damit bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 26 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 liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall bei der maximal zu versiegelnden Grundfläche von ca. 17.780 qm 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 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.

3 Bestehende und geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Überplanung des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) dar. Die im Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden fast unverändert übernommen. Entsprechend bleibt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Höhenentwicklung wurde im Ursprungsplan durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Firsthöhe weiter bestimmt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

Die Festsetzung der Sockelhöhe (SH - Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses) soll im Plangebiet mit maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt unverändert erhalten bleiben, da mit Hilfe dieser Festsetzung sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt wird.

Die festgesetzte Firsthöhe und damit die zulässige maximale Gebäudehöhe von 9,5 m bleibt ebenfalls unverändert.

Mit der Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss und der weiterhin festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im Änderungsgebiet bleibt eine Anpassung an die umliegende Bebauung gewährleistet.

Durch die Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

Weitergehende Festsetzungen, wie die bislang festgesetzte Traufhöhe, sind dagegen nicht zwingend erforderlich. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wird die festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m daher mit der vorliegenden 1. Änderung aufgehoben, um den Bauwilligen einen größeren

Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird entsprechend modifiziert.

Die offene Bauweise bleibt, wie bisher, auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

3.2 Örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung gem. § 56 NBauO

Nach der bisherigen Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 sind die Hauptdächer im Plangebiet als Sattel-, Walm-, Mansard-, Pult- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° auszuführen. Bei Mansarddächern sollte oberhalb der Mansardlinie auch eine geringere Dachneigung zulässig sein. Ausgenommen von dieser Festsetzung wurden Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Wie bereits beschrieben, möchte die Gemeinde das Erscheinungsbild des Baugebietes mit geeigneten Dachformen weiterhin grundsätzlich erhalten, den Gestaltungsspielraum jedoch ausweiten.

Nach Auffassung der Gemeinde erscheint eine Mindestdachneigung von 20° für Hauptdächer geeignet, um eine ausreichende Anpassung an die örtliche Baustruktur zu gewährleisten. Diese Mindestdachneigung soll auch bei Mansarddächern oberhalb der Mansardlinie gelten. In die Aufzählung der zulässigen Dachformen wird ergänzend auch das Zeltdach aufgenommen, da diese Dachform bei den „Toskanahäusern“ häufig zu finden ist.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind wie bisher Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Solche Anlagen sollen, aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer damit untergeordneten Bedeutung für das städtebauliche Bild, auch mit einem Flachdach errichtet werden dürfen.

3.3 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 26 bleiben durch die vorliegende 1. Änderung unberührt. Damit bleiben unter anderem auch die im Ursprungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzten vorhandenen und geplanten Gehölzstreifen erhalten.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 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 ü-

ber das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall wird nur die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung und zur Dachform geändert sowie die Traufhöhe aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet bleiben unverändert. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 getroffenen gründerischen Festsetzungen bleiben ebenfalls unberührt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Änderung somit nicht zu erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 nicht geändert.

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

6 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 08.03.2010 bis 09.04.2010 öffentlich im Rathaus von Bawinkel ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 29.04.2010.

Bawinkel, den **27. Mai 2010**



Bürgermeister

