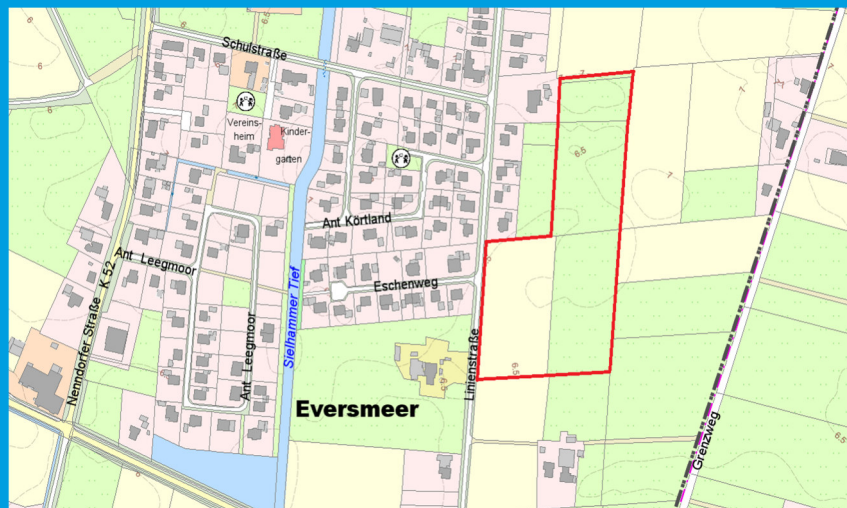




1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „EVERTS LAND“ Begründung / Vorentwurf

GEMEINDE EVERSMEER



PROJ.NR. 11455 | 10.12.2024

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1.	Planungsanlass und -ziele	5
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3.	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB	5
1.4.	Rechtsgrundlagen	6
2.	Planerische Vorgaben	7
3.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	7
3.1.	Änderungen	7
3.1.1.	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
3.1.2.	Bauweise	9
3.1.3.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Fehler! Textmarke nicht definiert.	
3.1.4.	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen.....	8
3.2.	Unveränderte Inhalte des Bebauungsplanes	8
3.2.1.	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.3.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
3.2.4.	Private Grünflächen.....	9
3.2.5.	Strauch-Baum-Hecke.....	10
3.2.6.	Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhaltung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung	10
3.2.7.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
3.2.8.	Flächen für die Versorgung	10
4.	Örtliche Bauvorschriften	10
5.	Oberflächenentwässerung	10
6.	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Hinweise	11
8.	Umweltbericht	11
9.	Eingriffsregelung	11
10.	Artenschutzrechtliche und FFH- Vorprüfung	12

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

11. Verfahrensvermerke..... 12

Vorangegangene Bauleitplanung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfassen lediglich

- die geänderte Lage von Leitungsrechten zugunsten der Regen- und Schmutzentwässerung sowie der neuverlegten unterirdischen 20 kV-Stromleitung parallel zur Linienstraße,
- der Ergänzung des Symbols für einen Trafostandort,
- neu festgesetzte Bezugshöhen der Straßenoberfläche und
- der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Everts Land“ bleiben unverändert und werden der Übersicht halber auf der Planzeichnung übernommen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsanlass und -ziele

Planungsanlass sind Optimierung der Grundstückszuschnitte mit Lage der Leitungsrechte bei den Grundstücken am Regenrückhaltebecken, Anpassungen der Ausbauhöhen Straße an Erschließungsplanung und exakter bekannter Lage der Bestandwasserleitung.

Außerdem sind Änderungen der Bauweise sowie die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden geplant.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans befindet sich östlich angrenzend an den Hauptort im Norden des Gemeindegebietes, nördlich der K 40 „Königsweg“ an der Gemeindestraße „Lindenstraße“

Er umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Eversmeer vollständig die Flurstücke 30/8, 7/10, 5/3, 4/7, 5/4 sowie teilweise das Flurstück 5/2 und ist rund 3,2 ha groß.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Eversmeer in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des B- Planes Nr. 5 „Everts Land“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortüblich bekanntgemacht.

Da

- einerseits auf Grund der klaren Begrenzung zur Änderung des B-Planes hinsichtlich einer Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und zusätzlichen textlichen Festsetzungen

ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB für eine Bebauungsplanänderung möglich und auch zur Reduzierung des Aufwandes sinnvoll ist, musste

- andererseits geprüft werden,
 - ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird oder
 - ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gemäß § 1Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

Diese Prüfung erfolgte mit Ergebnis, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht, da die vorgenannten Folgen und Beeinträchtigungen nicht eintreten können. Somit wird das Verfahren nach § 13 BauGB, bei dem

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann,
- der betroffene Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die eine öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung durchgeführt werden kann,

angewendet.

Insofern erfolgt die Beteiligung direkt mit dem Entwurf der Bauleitplanung. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 BauGB wird abgesehen.

1.4. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- m) Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG),

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

- n) Niedersächsisches Landes- Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Planerische Vorgaben

Durch die Änderung sind die Belange von Landesplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung nicht negativ betroffen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da nach wie vor auf den Baugebietsflächen im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Dies entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der eine Wohnbaufläche darstellt.

3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Änderungen

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfassen lediglich

- die geänderte Lage von Leitungsrechten zugunsten der Regen- und Schmutzwässerung sowie der neuverlegten unterirdischen 20 kV-Stromleitung der EWE parallel zur Linienstraße,
- der Ergänzung des Symbol für einen Trafostandort,
- neu festgesetzte Bezugshöhen der Straßenoberfläche und
- der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Everts Land“ bleiben unverändert und werden der Übersicht halber auf der Planzeichnung übernommen.

3.1.1. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind mit einem Recht zugunsten des Betreibers der Regen- und der Schmutzwasserkanalisation, des Betreibers der Trinkwasserleitung parallel zur Linienstraße und der Gemeinde Eversmeer zu belasten, damit eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung erfolgen kann. Das Recht beinhaltet auch das Betreten und Befahren zum Unterhalt und Erneuerung der Leitungen.

Alle Leitungsrechte sind bei Veräußerung der Grundstücke an die Bauherren grundbuchlich zu sichern.

Die Lage der Leitungsrechte ist durch Anpassung an die Entwässerungsplanung und die aktuell geringfügig veränderte Lage der unterirdischen 20 kV-Leitung der EWE Gegenstand der vorliegenden Änderung des B-Planes.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

3.1.2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung zu den Bezugspunkten und den Höhenverhältnissen wurde vorgenommen, um höhenmäßig ein einheitliches Bild der Bebauung ohne Höhenversprünge der Grundstücke entstehen zu lassen. Dabei wurde im Besonderen darauf geachtet, dass ein Anschluss an die Oberflächenentwässerung auch höhenmäßig gewährleistet wird.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die als Höhe über Normalhöhen null (NHN) festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahnkante) bzw. der bestehenden Höhe der Fahrbahn auf der „Linienstraße“ in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,30 m und darf maximal 0,40 m über der v. g. Bezugshöhe liegen. Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.

Die Höhenlage ist durch die Anpassung an die Erschließungsplanung Gegenstand der vorliegenden Änderung des B-Planes.

3.1.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entfällt, um hier genügend Möglichkeiten zu gewährleisten.

3.2. Unveränderte Inhalte des Bebauungsplanes

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Everts Land“ bleiben unverändert und werden der Übersicht halber auf der Planzeichnung übernommen und im Folgenden aufgeführt.

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BAuNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienender Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Arten baulicher Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ausgenommen hiervon sind Räume gem. § 13 BauNVO.

Der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wurde eingeschränkt, um der Zielsetzung hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum nachzukommen. Die ausgeschlossenen Nutzungen unterstützen nicht hinreichend den Begriff der „Wohnnutzung“ und damit nicht die beabsichtigte Wohnentwicklung. Die ausgeschlossenen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auf Grund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials der Gebietscharakteristik nicht zulässig.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll einerseits ein nachfragegerechtes und an der Gebietsausweisung orientiertes Angebot ermöglichen, andererseits soll mit der Ressource Boden aber auch sparsam umgegangen werden. Die im Plangebiet möglich werdende Bebauung soll ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild nach sich ziehen. Die Bebauungsdichte in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, also im Wesentlichen in Form der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen, soll sich an die umliegend befindlichen Wohngebiete anpassen. Insofern wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, ein Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen (i. d. R. Firsthöhe) von 10 Meter über der Erschließungsstraße und eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

3.2.3. Bauweise

Damit sich das Plangebiet mit seiner künftigen Bebauung morphologisch an die nahgelegenen Wohngebiete und somit in das Ortsbild einfügt, wird die offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude bei einer maximalen Länge von 50 Metern mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. In Entsprechung zur vorhandenen Bebauung in der Umgebung werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

3.2.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zur Wahrung „unverbauter“ Vorgartenzonen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

3.2.5. Private Grünflächen

Es werden private Grünflächen entlang der vorhandenen Grenzgräben festgesetzt, um diese und ihre Uferbereiche zu sichern. Die Flächen, welche keine Gewässer sind, sind folglich als Grünflächen, im Sinne des Bauordnungsrechtes, herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z.B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten.

Auf den Grünflächen und damit auch die begleitenden Gräben dürfen zur Sicherung möglichst langer unverrohrter Bereiche nicht durch Grundstückzufahrten unterbrochen werden. Für die zwei Grundstücke gegenüber dem „Eschenweg“, die nicht über die Planstraße angebunden werden können, erfolgen daher Unterbrechungen der festgesetzten Grünflächen durch Wohngebietsflächen welche zur Anlage der Zufahrten genutzt werden.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

3.2.6. Strauch-Baum-Hecke

Durch die vorliegende Planung wird der Ortsrand des Hauptortes von Eversmeer nach Osten in die offene Landschaft verlagert. Um eine optische Einbindung des neuen Ortsrandes in das Landschaftsbild zu gewährleisten wird festgesetzt, dass an allen offenen Seiten entlang der Grenzen des Plangebietes durchgehend Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Um eine landschaftsgerechte Gehölzauswahl und einen baldigen Eintritt der gewünschten optischen Wirkung zu gewährleisten, werden geeignete Pflanzenarten und Mindestpflanzenqualitäten verbindlich vorgegeben.

3.2.7. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhaltung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung

Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungstreifen und Wegeanlagen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.

In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist Scherrasen anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.

3.2.8. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraße ist mit einer Ausbaubreite von 8 m ausreichend bemessen, um den zu erwartenden Verkehr mit den üblichen Begegnungssituationen zu bewältigen. An der Verschwenkung nach Norden im Süden des Plangebietes ist genügend Raum für einen entsprechenden Kurvenradius vorgesehen.

3.2.9. Flächen für die Versorgung

Für das geplante Abwasserpumpwerk wird eine hinreichend dimensionierte Fläche vorgehalten. Diese ist für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen direkt von der „Linienstraße“ aus zugänglich.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtswirksamen B-Planes gelten unverändert fort.

5. Oberflächenentwässerung

Niederschlagswasser, welches auf den Grundstücken im Plangebiet anfällt, wird über geplante Regenwasserkanäle der neuen Erschließungsstraße in das geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Die Rückhaltung wird zentral im Gebiet südlich angrenzend zum vorhandenen Graben angeordnet. In der Nähe befindet sich der Geländetiefpunkt. Zudem kann durch die zentrale Lage des RRB die Oberflächenentwässerung in zwei Strängen mit unterschiedlichen Einleitpunkten aufgeteilt und somit die Tiefen und Durchmesser der Kanäle optimiert werden. Die direkt an das Regenrückhaltebecken angrenzenden Grundstücke

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

können ihre Oberflächenentwässerung direkt an das Regenrückhaltebecken anschließen.

Der vorhandene Graben, der an das zukünftige Regenrückhaltebecken angrenzt bleibt nur im Westen erhalten, um die Entwässerung des dort nördlich einmündenden Grabens am Flurstück 7/9 zu erhalten. Um einen ausreichenden Überflutungsschutz zu gewährleisten, wird das Gelände um das geplante Becken herum auf eine Höhe von ca. 6,50 NHN aufgehöhht. Die Höhenlage der geplanten Straßen entspricht ca. 6,70 – 7,10 NHN.

Auf dem Regenrückhaltebecken wird das Oberflächenwasser dann gedrosselt in den vorhandenen Graben abgegeben.

Der weiterführend vorhandene Graben muss von der Einleitungsstelle des Regenrückhaltebeckens, bis zur Einleitung in das Sielhammer Tief aufgereinigt werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen des rechtskräftigen B-Planes gelten unverändert fort.

7. Hinweise

Die Hinweise zum rechtswirksamen B-Plan gelten unverändert fort.

7.1. Vorgegangene Bauleitplanung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfassen lediglich

- Die geänderte Lage von Leitungsrechten zugunsten der Regen- und Schmutzentwässerung sowie der neuverlegten unterirdischen 20 kV – Stromleitung parallel zur Linienstraße,
- Der Ergänzung des Symbols für Trafostandort,
- Neu festgesetzte Bezugshöhen der Straßenoberfläche und
- Der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ bleiben unverändert und werden der Übersicht halber auf der Planzeichnung übernommen.

8. Umweltbericht

Für die Änderungen des §13 BauGB Verfahren wird kein Umweltbericht erstellt.

9. Eingriffsregelung

Eine Änderung in die Eingriffs- Ausgleich-Bilanzierung ergibt sich nicht, so dass eine weitere Erörterung hier nicht erforderlich ist.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

10. Artenschutzrechtliche und FFH- Vorprüfung

Die bereits mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 5 erfolgte Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG und die artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG ergeben keine Hindernisse für den Planvollzug des geänderten B-Plans.

11. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Eversmeer hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Everts Land“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Eversmeer hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, wurden am _____ ortüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung § 3 Abs. 2 i. V: m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Eversmeer zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum _____.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Eversmeer in seiner Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Everts Land“ als Satzung beschlossen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 – Begründung

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 10.12.2024

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
B. A. Sylvia Röben

S:\Eversmeer\11455_Wohngebiet\05_B-
Plan\04_1_Änderung\01_Entwurf\2024_09_30_11455_1_Änd_Begr_BP_VE.docx