

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"LEISCHDAMM"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄNDERUNG

ABSCHRIFT

**GEMEINDE EBERSDORF
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5	
"LEISCHDAMM" DER GEMEINDE EBERSDORF	7
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	7
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	7
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.2 Flächennutzungsplanung	8
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	8
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	9
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.3 Natur und Landschaft	11
3.4 Verkehrliche Erschließung	11
4. Ver- und Entsorgung.....	11

SATZUNG

der Gemeinde Ebersdorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Leischdamm“
mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Leischdamm“.

§ 2

Inhalt der Änderung

2.1 Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 wird in der Form geändert, dass die festgesetzte Dachneigung auf eine Mindestdachneigung von 15° reduziert wird.

2.2 Im Mischgebiet sind pro Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Ebersdorf, den 03.09.2020

gez. Steffens
(Steffens)
Vertreter des Bürgermeisters

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Ebersdorf hat in seiner Sitzung am 10.04.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am --- ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ebersdorf, den 10.09.2020

gez. Steffens
(Steffens)
Vertreter des Bürgermeisters

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 15.10.2020

gez. M. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

3. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.04.2020 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 30.05. bis zum 18.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung haben vom 17.06.2020 bis zum 17.07.2020 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ebersdorf, den 10.09.2020

gez. Steffens
(Steffens)
Vertreter des Bürgermeisters

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ebersdorf, den _____

()
Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 03.09.2020 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ebersdorf, den 10.09.2020

gez. Steffens
(Steffens)
Vertreter des Bürgermeisters

6. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist damit am 15.11.2020 rechtsverbindlich geworden.

Ebersdorf, den 18.11.2020

gez. Steffens
(Steffens)
Vertreter des Bürgermeisters

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Ebersdorf, den _____

()
Bürgermeister

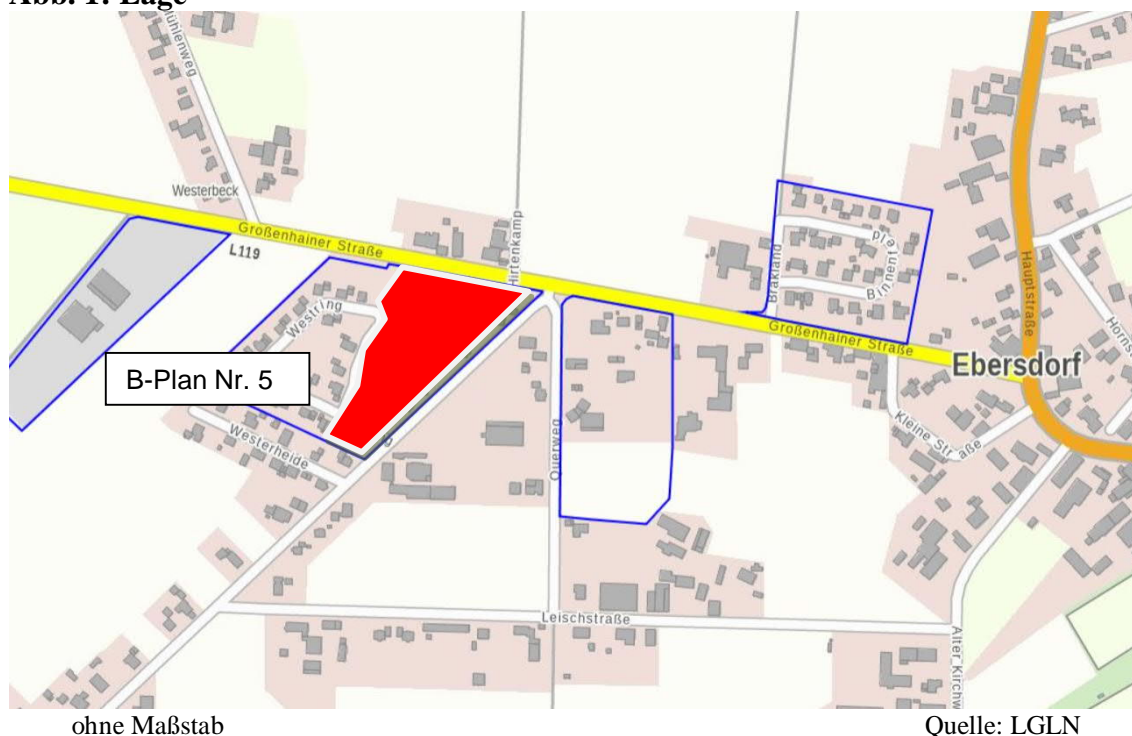
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "LEISCHDAMM" DER GEMEINDE EBERSDORF

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im westlichen Bereich von Ebersdorf, zwischen der Großenhainer Straße und der Straße „Leischdamm“ (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 als auch die rot gekennzeichnete Teilfläche. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha.

Abb. 1: Lage



1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut. Im Mischgebiet stehen noch einige freie Grundstücke zur Verfügung, ansonsten sind alle Grundstücke verkauft. Im östlichen Teil befanden sich auch einige gewerblich genutzte Grundstücke. Nach Süden, Norden und Osten grenzen bebaute Bereiche an; dabei überwiegen Wohnnutzungen. Nach Westen ist das Planänderungsgebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken. Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines Mischgebietes mit dem Ziel, weitere Wohnmöglichkeiten anbieten zu können. Diese Nachverdichtung kann im Rahmen der Eigenentwicklung mitgetragen werden.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Geestequelle vereinbar.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Leischdamm“ soll einerseits lediglich die festgesetzte Dachneigung und andererseits für eine Teilfläche die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geändert werden. Das Planänderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Ebersdorf. Das Planänderungsgebiet ist überwiegend bebaut und von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung dient der städtebaulichen Innenentwicklung von Ebersdorf.
- b) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 48.000 qm (der Teilbereich des Mischgebietes ca. 20.000 qm); die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl unter 20.000 qm.
Der benachbarte rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Leischstraße“ wurde nach § 13 b BauGB aufgestellt und setzt eine Grundfläche von ca. 7.000 m² fest. Bei Anwendung des Kumulierungsgebots nach § 13 a Abs. 1 BauGB bleibt die Grundfläche (im Geltungsbereich ca. 11.500 m²) insgesamt unter 20.000 m².
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Ebersdorf und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Dahingehend lassen sich auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes keine Beeinträchtigungen ableiten. Ebenso bestehen 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.

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Leischdamm“ ist im Jahre 2000 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

Dabei ist das Plangebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) unterteilt. Auch bezüglich der möglichen Verdichtung wurde ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung festgesetzt: im WA eine GRZ von 0,25 und im MI eine GRZ von 0,4, jeweils mit der 50%-Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Zusätzlich sind im WA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im MI sollte ohne diese Festsetzung eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht werden, um auch die zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe errichtet zu können.

Im Mischgebiet, im Eckbereich Leischdamm/ Großenhainer Straße standen die Gebäude einer ehem. Hofstelle, die inzwischen abgebrochen sind. Diese Flächen sollen neu genutzt werden. Dabei sollen neben einer Arztpraxis auch Wohnungen entstehen. Es soll in diesem Teilbereich eine effiziente Ausnutzung und Verdichtung erfolgen. Dem ist eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf niedrigem Niveau nicht förderlich. Dies gilt für das gesamte Mischgebiet.

Im rechtsverbindlichen Plan ist im MI eine offene Bauweise festgesetzt, in der auch bereits jetzt Hausgruppen oder Reihenhäuser zulässig wären und somit mehr Wohnungen als zwei pro Wohneinheit entstehen könnten.

Es wird vorgeschlagen, im MI pro Wohngebäude vier Wohnungen festzusetzen, um eine ortskernnahe Verdichtung in einem begrenzten Teilbereich zu ermöglichen.

Eine Ausweitung dieser Regelung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 würde die kürzlich getroffene Festsetzung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 11 „Leischstraße“ (Inkrafttreten 15.11.2019) konterkarieren, wo

insgesamt nur 1 Wohnung pro Grundstück im gesamten allgemeinen Wohngebiet zugelassen ist.

In der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) Anregungen zur Nutzungsmischung im festgesetzten Mischgebiet vorgetragen. Er äußerte Bedenken, dass sich das Nutzungsverhältnis zuungunsten der zulässigen gewerblichen Nutzung verändert. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Ziel der Gemeinde ist es, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Ansiedlung einer Arztpraxis zu fördern und die Baufreiheit bezüglich der örtlichen Bauvorschriften zu verbessern. Die Ansiedlung einer Arztpraxis mit der zugehörigen Anzahl von Stellplätzen sowie die Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen auf dem gleichen Grundstück ist eine sinnvolle und flächensparende Kombination zweier Nutzungen. Dafür ist die Festsetzung eines Mischgebietes passend. Der Gebietscharakter im Geltungsbereich soll gewahrt werden, da die Pufferfunktion des Mischgebietes zu den vorhandenen Gewerbebetrieben am Leischdamm weiterhin besteht und die zukünftige Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erhalten werden soll, auch wenn derzeit durch die Aufgabe gewerblicher Nutzungen die Wohnnutzungen überwiegen. Hier will die Gemeinde abwarten, ob sich das Plangebiet zukünftig in Richtung "Wohnen" entwickelt und dann ggf. mit einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes reagieren. Weiterhin wird die Zielsetzung des § 1 Abs. 5 BauGB, eine Innenentwicklung zu fördern, in Ebersdorf umgesetzt, zumal sich die Grundschule, der Kindergarten und einige Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz an der Großenhainer Straße befinden. Die ärztliche Versorgung ist ein wesentliches Kriterium für die Lebensqualität der Einwohner, bes. für eine ländliche Gemeinde wie Ebersdorf und stellt einen großen Standortvorteil dar. Neben dem Grundstück für die Arztpraxis ist im Mischgebiet z.Zt. nur noch ein weiteres Grundstück unbebaut, welches sich zum Wohngebiet orientiert und vermutlich eher wohnbaulich genutzt werden wird.

Die Festsetzung von maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude im Mischgebiet wird beibehalten.

Mit der festgesetzten Dachneigung von mindestens 38 Grad sollte das bestehende Ortsbild in Ebersdorf berücksichtigt werden. Dabei hat sich die Gemeinde an den überwiegend vorhandenen Dachformen wie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern orientiert. Hier besteht nun der Wunsch, Gebäude mit einer geringeren Dachneigung zu errichten.

Es ist Ziel der Gemeinde, Bauwillige im Ort zu halten und dementsprechend eine größere Baufreiheit bezüglich der Gestaltung der Dachneigung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll der Spielraum für Solaranlagen und die zu beheizende Gebäudehülle erweitert werden, um die Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) leichter und effektiver zu erfüllen.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, wird die Mindestdachneigung auf 15° reduziert.

Durch die festgesetzte Höchstmaß der Gebäude (ein Vollgeschoß) bleibt eine Höhenbegrenzung der Gebäude erhalten, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die benachbarten Baugebiete entstehen. Die vorgesehene Erleichterung für die Bauherren bezüglich der Gestaltung ihrer Gebäude ist daher mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 5 vereinbar und vertretbar.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Planänderungsgebiet die festgesetzte Dachneigung von 38 Grad auf eine Minstdachneigung von 15 Grad reduziert. Damit bleibt das Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung mit einer harmonischen Dachlandschaft gesichert, ohne die Baufreiheit der Bauherren mehr als nötig einzuschränken. Gleichzeitig entspricht dies einer modernen und effizienten Bauweise.

Weiterhin wird im Mischgebiet die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal vier Wohnungen festgesetzt, um eine ortskernnahe Verdichtung in einem begrenzten Teilbereich zu ermöglichen. Dies ist auf diesen Bereich der Gemeinde beschränkt und somit städtebaulich gerechtfertigt.

Alle übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 sind durch die 1. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

3.3 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Dachneigung und in einem begrenzten Bereich auf die Anzahl der Wohnungen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben unverändert. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Sie erfolgt weiterhin über die umliegenden Gemeindestraßen „Leischdamm“ und „Großenhainer Straße“ sowie die Straße „Westring“.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Ebersdorf, den 03.09.2020

gez. Steffens
(Steffens)
Vertreter des Bürgermeisters

Stand: 07/2020

Anlage

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Leischdamm“

