

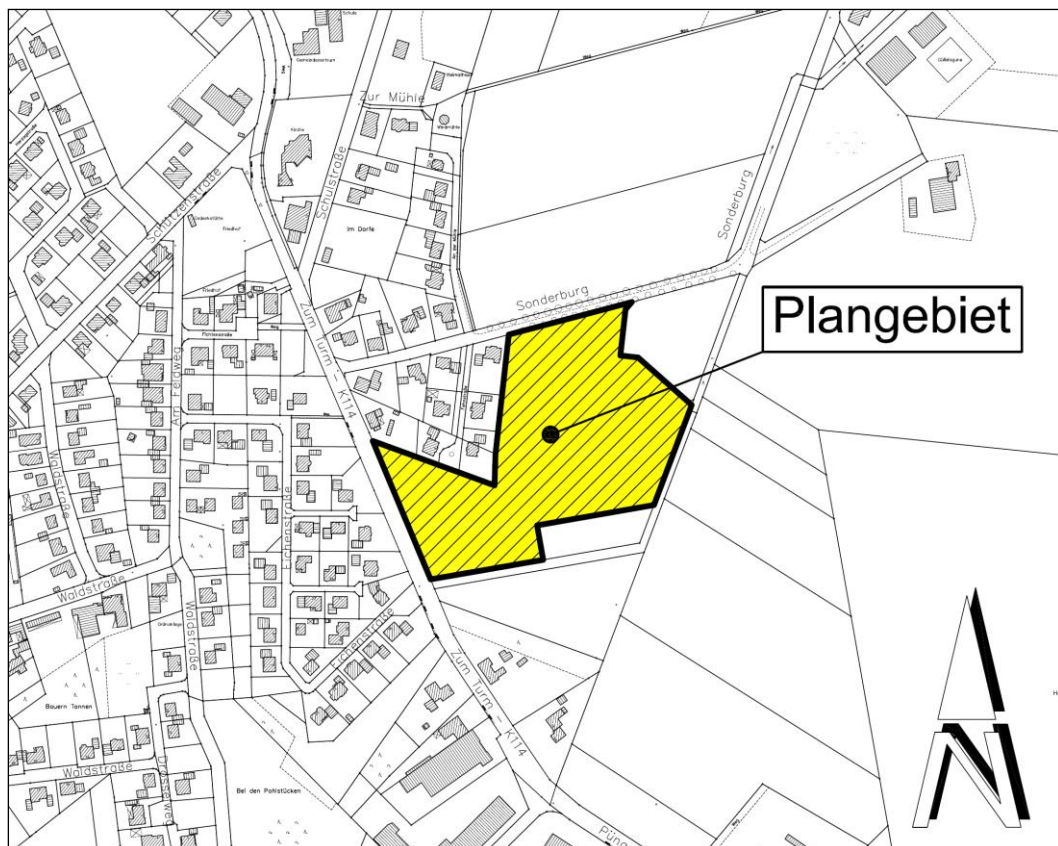


# **BAULEITPLANUNG**

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Erweiterung Fehnstraße/Sonderburgstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift**

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

### **Begründung**



Entwurf, Datum: 18.10.2021

**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 - 951012 Fax: 05951 - 951020  
e-mail j.mueller@bfs-werlte.de

Telefon: 04963/402-408 Telefax: 04963/402-420  
E-Mail: Kunz@doerpen.de

**Gemeinde Wipplingen**

Postfach 1140

26888 Dörpen

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2    VEREINFACHTES VERFAHREN .....	3
<b>3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>4 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>6 VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22, 1. Änderung, liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage der Gemeinde Wippingen. Im Norden wird das Gebiet durch die Gemeindestraße „Sonderburg“ und im Süden bzw. Südosten durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Im Nordwesten grenzt ein Wohngebiet beidseitig der Fehnstraße an das Plangebiet. Westlich entlang des Plangebietes verläuft die Straße „Zum Turm“ (K 114).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

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

## 2 Planungserfordernis und Ziele

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

In den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „Erweiterung Fehnstraße/Sonderburgstraße“ wurde seinerzeit eine örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung der Außenfassaden aufgenommen.

Analog zu anderen Wohngebieten in der Gemeinde Wippingen wurde festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Gebäude in nicht glasiertem Ziegelsichtmauerwerk oder in Putzbauweise in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Ocker-Sandfarben oder Anthrazitgrau ausgeführt werden müssen. Leucht- oder Signalfarben wurden ausgeschlossen.

Für Gliederungszwecke und um den Bauwilligen einen breiteren Gestaltungsrahmen zu ermöglichen, wurde zudem die Verwendung von Holz mit entsprechendem Farbanstrich oder in Naturtönen, bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Außenwand zugelassen. Holz ist als Fassadenelement damit zwar zulässig, aber nur untergeordnet. Als natürlicher und nachhaltiger Baustoff wird Holz immer beliebter und Bauherren haben an die Gemeinde den Wunsch herangebracht, diesen Baustoff auch komplett für die Fassadengestaltung zuzulassen.

Obwohl Holzfassaden nicht der traditionellen Bauweise in Wippingen entsprechen, möchte die Gemeinde die Verwendung natürlicher und nachhaltiger Baustoffe fördern. Aus diesem Grund soll mit der 1. Änderung des Bebau-

ungsplanes die örtliche Bauvorschrift in der Weise geändert werden, dass auch ganze Fassaden mit Holz verkleidet werden können.

Im Rahmen dieser Änderung soll außerdem klargestellt werden, dass Pultdächer grundsätzlich ausgeschlossen sind. Einseitig geneigte Dächer passen nicht in das typische Ortsbild von Wippingen, das durch geneigte Satteldächer geprägt ist. Ausnahmsweise sollen Pultdächer jedoch zulässig sein, wenn sie als versetzte Pultdächer und mit einem Höhenversatz von maximal 1,50 m errichtet werden. Bei einem versetzten Pultdach sind an beiden Gebäudeseiten Traufen vorhanden, so dass einer einseitigen Wandansicht mit einer möglichen Gesamthöhe von 10,00 m (im Bebauungsplan Nr. 22 maximal zulässige Firsthöhe) entgegengewirkt werden kann.

Zudem wurde im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzt, dass die Hauptdächer als symmetrisch geneigte Dächer zu errichten sind. Damit müssen die Dächer beidseitig des Firsts dieselbe Dachneigung aufweisen. Diese Festsetzung wird im Zuge der 1. Änderung in der Weise ergänzt, dass Pultdächer ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie als versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz errichtet 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 den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes (ca. 3,2 ha). Mit der Änderung sollen komplette Holzfassaden zugelassen werden. Außerdem sollen Pultdächer ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie als versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz errichtet werden.

Die übrigen Festsetzungen werden nicht geändert.

Damit bleiben die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 22 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 einer Plangebietsgröße von ca. 3,2 ha, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer daraus resultierenden Grundflä-

che von 0,96 ha weit 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**

Im Plangebiet ist über die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.3 geregelt, dass Holz nur als Gliederungselement bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Außenfassade zulässig ist. Aufgrund der Nachfragen nach kompletten Holzfassaden und der Absicht der Gemeinde, den Einsatz natürlicher und nachhaltiger Baustoffe zu unterstützen, wird diese Bauvorschrift geändert. Es wird nun festgesetzt, dass auch komplette Holzfassaden zulässig sind. Dabei sind die Farben als Anstrich zulässig, die auch bisher für die Außenfassaden festgesetzt sind. Naturtöne sind ebenfalls zulässig.

Des Weiteren sollen Pultdächer nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie als versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz errichtet werden.

Aufgrund der Beibehaltung der farblichen Gestaltung und der Festsetzung von symmetrisch geneigten Dächern bleibt der grundsätzliche Gestaltungsrahmen für die Fassaden und die Dächer bestehen, so dass die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht betroffen sind.

Die übrigen Festsetzungen und Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 22 „Erweiterung Fehnstraße / Sonderburgstraße“ bleiben von der 1. Änderung unberührt.

### **4 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 Eingriffe nicht ausgeglichen werden müssen, wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Im vorliegenden Fall wird lediglich die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Außenfassaden in der Weise geändert, dass Holz als Fassadengestaltung nicht nur zur Gliederung sondern als komplette Verkleidung zulässig sein soll. Außerdem wird die örtliche Bauvorschrift zu den Dächern ergänzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 zulässig, so dass ein naturschutzfachlicher Ausgleich aufgrund der 1. Änderung nicht erforderlich ist.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 nicht geändert.

Eine 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 wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... öffentlich im Rathaus der Gemeinde Dörpen (Samtgemeindesitz) ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Wippingen, den .....

Bürgermeister