



**Gemeinde Häuslingen
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 4
„Wohngebiet Eilstorfer Weg“
5. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften**

BEGRÜNDUNG

Verfahren gemäß § 13 BauGB


Entwurf

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 12.04.2022

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Lage des Plangebietes	4
4	Planungsvorgaben.....	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Belange benachbarter Gemeinden.....	5
5	Umfang und Erforderlichkeit der Änderungs-Festsetzungen	5
5.1	Begründung der Änderungs-Regelungen	5
5.2	Abgleich zum Ursprungsplan – Grundzüge der Planung	6
6	Umweltbelange	8
7	Abwägung und Beschluss der Begründung	8

Anhang 1: Tabellarische Synopse der ÖBV alt / neu

1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

2 Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Häuslingen „Wohngebiet Eilstorfer Weg“ umfasst ausschließlich eine Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften, ÖBV.

Der Bebauungsplan Nr. 4 in der Ursprungsversion stammt aus dem Jahre 1997. Dieser Plan enthielt bereits Regelungen zur baulichen Gestaltung. Die letzte vorhergehende Änderung Nr. 4 wurde 2003 rechtswirksam und enthielt eine Änderung der Abgrenzungen zwischen zwei Teilbaugebieten sowie bereits eine Überarbeitung der Bauvorschriften mit der Zielsetzung, den Gestaltungsspielraum künftiger Bauherren zu vergrößern.

Das Baugebiet besteht aus drei Abschnitten, von denen zwei mittlerweile vollständig bebaut sind und der dritte, westliche Abschnitt aktuell erschlossen wird. Der Rat der Gemeinde Häuslingen hat nunmehr beschlossen, eine neuerliche Aktualisierung der Bauvorschriften vorzunehmen. Hintergrund sind zum einen aktuelle Bau- und Gestaltungsmoden, deren Berücksichtigung einer Ergänzung der ÖBV bedürfen, und zum anderen die Erfahrungen aus den zurückliegenden Bauabschnitten, wonach die ursprünglich avisierten gestalterischen Zielsetzungen nur teilweise erreicht worden bzw. wonach sich herausgestellt hat, dass Regelungslücke bestehen. Exemplarisch zu nennen sind dachgestützte PV-Anlagen, die bisher nicht vorgesehen sind (aber dennoch sinnvollerweise im Zuge von Befreiungen genehmigt wurden) oder Regelungen zu Einriedungen, die bisher gänzlich fehlen.

Der Umfang der Änderung behält dabei die ursprünglichen Planungsziele im Auge. D.h. die mit dem Ursprungsplan konzeptionell verfolgte Planungsintention / Gestaltungsintention wird beibehalten und lediglich fortgeschrieben und präzisiert. Insofern ändern sich die Grundzüge der Planung nicht und das Verfahren wird als vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt - unter Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie unter Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 4, 5. Änderung, wird vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB siehe näher Abschnitt 5.2.

3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Groß Häuslingen, vgl. folgender Übersichtsplan:



(Quelle: Verden-Navigator – ohne Maßstab): Lage des Plangebietes markiert

Die Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans, siehe folgende Abbildung. D.h. auf etwaige Differenzierungen zwischen den einzelnen Bauabschnitten, wie in der Vergangenheit vorgesehen, wird verzichtet und die künftigen ÖBV gelten dann auch in den bereits bebauten Bauabschnitten I und II, sprich, wenn dort Neubebauung stattfindet. Bestehende Gebäude und Grundstücksnutzungen / Gestaltungselemente und deren Reparatur und Wiederherstellung bleiben davon natürlich unberührt¹.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP, 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf).

Belange der Raumordnung und Landesplanung sind von der hier vorliegenden Planänderung nicht betroffen.

¹ Demgemäß ergibt sich auch kein Entschädigungsanspruch gegenüber der Gemeinde, weil kein enteignungs-gleicher Eingriff vorliegt. Insbesondere findet mit den Neuregelungen keine Wertminderung des Grundstücks statt.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für die hier vorliegende Planänderung nicht von Relevanz.

4.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

5 Umfang und Erforderlichkeit der Änderungs-Festsetzungen

5.1 Begründung der Änderungs-Regelungen

Die mit der hier vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Häuslingen vorgesehenen Örtlichen Bauvorschriften dienen vor allem der Vereinheitlichung (gleiche Regelungen für alle Bauabschnitte), der Aktualisierung (Berücksichtigung zeitgemäßer Regelungserfordernisse) und der Klarstellung und Rechtssicherheit (Eindeutigkeit der Regelungen). Dementsprechend heben diese Regelungen die „alten“ Regelungen des Bestandspalnes in der Fassung der 4. Änderung auf und ersetzen diese.

Die ÖBV gelten für alle baulichen „Haupt“-Anlagen sowie für Nebenanlagen und Garagen mit mehr als 30 m² Grundfläche. Kleine Nebenanlagen / Garagen sind genehmigungsfrei und unterliegen insofern keiner Kontrolle, so dass etwaige Vorgaben dafür weitestgehend ins Leere laufen würden.

Zu Dächern:

Die Dachformen werden im Grundsatz aus dem Bestandsplan übernommen, auch die sog. Shed-Dächer wurden bereits im Zuge der 4. Änderung eingeführt, ebenso Naturdächer. Für letztere wird die zulässige Dachneigung um 5 Grad reduziert, da damit die Eindeckung z.B. mit Reet etc. technisch erleichtert wird. Neu zugelassen werden Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf dem Dach. Diese sind zum Teil bereits im Bestand vorhanden und sollen nunmehr zur Schaffung der Voraussetzungen für zeitgemäße Energienutzung regulär zulässig sein. Die Palette zulässiger Farben wird um anthrazit ergänzt, da auch bereits im Bestand vorhanden, und anhand der RAL-Farbangaben anwendungsgrechter präzisiert. Glasierete oder reflektierende Dächer sollen unzulässig sein, da diese nicht nur gestalterisch untypisch für dörfliche Ortslagen sind, sondern auch nachbarschaftliche Beeinträchtigungen herbeiführen können (Blendwirkung bei bestimmten Sonnenständen). Die Regelungen zu Dachbaufbauten schließlich werden geringfügig präzisiert.

Zu Wänden:

Die Regelungen zu Wänden werden für die Bauabschnitte vereinheitlicht und vereinfacht. Für die einzelnen Materialien werden jeweils eindeutige Farbregelungen in Anlehnung an das RAL-Farbbregister getroffen. Wichtig ist dabei u.a., auch mit Blick auf bereits bestehende Gebäude, dass „klassischer“ weißer Putz zulässig gemacht wird. Holz wird als senkrechte Verschalung überall zugelassen, ausgenommen auf den Grundstücken östlich der Straße Am weißen Berge (Brandschutzvorsorge gegenüber dem östlich gelegenen Wald – vgl. dazu: Vormalig im gesamten 1. Bauabschnitt unzulässig), in weiß allerdings nur auf max. 30% einer jeden Seite.

Zu Höhen:

Die max. Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird um 20 cm auf 0,6 m reduziert, was eine allgemein übliche und gestalterisch verträgliche Höhe darstellt. Der Bezugspunkt wird

geändert von Gehweg in Straßenoberfläche (da es im Baugebiet überwiegend gar keine Gehwege gibt).

Ergänzend dazu wird die Traufhöhe von 4,30 m im Ursprungsplan zeichnerisch festgesetzt. Diese Regelung gilt weiterhin.

Zu Einfriedungen:

Die Regelungen zu Einfriedungen sind gänzlich neu und resultieren auch aus gestalterisch unbefriedigenden Erscheinungen in den Bestandsabschnitten. Zielsetzung ist es entlang der öffentlichen Straßen und Wege eine offene Vorgartenlandschaft zu etablieren und dem eher großstadtypischen Eindruck der Abschottung entgegen zu wirken. Demgemäß werden im vorderen Bereich lediglich 1,0 m hohe feste Einfriedungen zugelassen mit der Ausnahme für pflanzliche Einfriedungen aus standortheimischen Gehölzen. Sinngemäß gilt das Gleiche gegenüber der freien Landschaft sowie den an die Grünbereiche angrenzenden Flächen im Westen / Südwesten, da auch diese Randbereiche visuell für Jedermann wahrnehmbar sind.

Ansonsten sind Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zulässig. Dies gilt auch für die beliebten sog. Doppelstabmattenzäune. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen innerhalb der Zäune jedoch etabliert eine dorfuntypische Gestaltung, die massiv das allgemeine und das nachbarschaftlich wahrnehmbare Erscheinungsbild beeinflusst und in starkem Maße an gewerblich-industrielle Einfriedungen erinnert. Daher wird deren Verwendung zwar zugelassen, aber nur bis zu einer visuell verträglichen Höhe von 1,20 m. Klarstellend sei angeführt, dass andere „klassische“ und insofern ortstypische Materialien, z.B. Stein oder Holz, bis 1,80 m Höhe zulässig sind.

Zu Freiflächen:

Auch die diesbezüglichen Regelungen sind neu. Grundsätzlich regelt die Nds. Bauordnung (NBauO) bereits in § 9 Abs. 2, dass verunstaltende Nutzungen unzulässig sind, siehe folgendes Zitat:

„1) Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke.

(2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind“.

Die Regelungen werden klarstellend nochmals angeführt und präzisiert, nicht nur aus gestalterischen Gründen, sondern auch mit Blick auf möglichst naturnahe floristisch-faunistische Lebensbedingungen.

Zu Ordnungswidrigkeiten:

Diese Regelung findet sich bereits im Ursprungsplan. Sie wird lediglich aktualisiert.

5.2 Abgleich zum Ursprungsplan – Grundzüge der Planung

Die Begründung des Ursprungsplans äußert sich in Hinblick auf die planerische Konzeption wie folgt (Zitat):

D - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

1.) Grundsätze :

Es sollen positive Aussagen in Form der Bestimmungen eines Gestaltungsrahmens für das äußere Erscheinungsbild der Neubauten getroffen werden, da die umgekehrte Alternative der Untersagung nicht ins Regional- und Ortsbild passender Einzelheiten der Formen, Materialien und Farben, also eine Art Negativliste, stets auf dem laufenden zu halten wäre. Denn es ist erfahrungsgemäß schier undenkbar, alle die neuen Baustoffe und ihre Strukturen nebst Farben zu errahnen, die Industrie und Handel hervor- und dann flugs auch an den Mann zu bringen verstehen.

2.) Geltungsbereich :

Durch die Aufnahme in den Bebauungsplan als Festsetzungen, in Anwendung von § 9(4) BauGB mit § 98 NBauO, kommt nur das Plangebiet NR. 4 als Geltungsbereich in Frage. Für bestimmte Einzelheiten, nämlich die Holzhäuser, wird eine Abgrenzung festgesetzt, die sowohl anhand der Fl.st.Nr. (zur Zeit der Planaufstellung, da die späteren noch in der Zukunft liegen) als auch zeichnerisch (im Bauabwurfs-Entwurf M. 1:2.000) den westlichen 3. Bauabschnitt dafür vorsieht.

3.) Bestimmungen :

Als maßgeblich für den Siedlungseindruck zumal ländlicher und in der Regel niedrig bleibender Baugebiete ist zuallererst die sog. „Dachlandschaft“ zu nennen, danach in zweiter Linie und oftmals bereits versteckt hinter dem rasch heranwachsenden Vor- und Haupt-Gartenbewuchs sind es die Wände. Für beide und unter Verzicht auf Einfriedungen und ohne Verzettelung in die Details wie Fenster, Türen und Zigarettenautomaten werden im Regelfall „von...bis...“-Angaben festgesetzt, in deren Spielraum die Verwirklichung der Bauabsichten zu bleiben hat. Denn es handelt sich weder um unmittelbare Nachbarschaft historisch gewachsener Dorflagen noch um solche zu Baudenkmälern. Erfahrungen in Neubaugebieten der Gemeinden ringsum legen aber nahe, solche Minimalanforderungen in Bebauungsplänen aufzunehmen, damit (Zitat aus A.f.A.-Anregung :) „...vor dem Hintergrund der Glaubwürdigkeit der gemeindlichen Absicht einer regionalorientierten Entwicklung“ die laufenden Dorferneuerungsvorhaben auch in nicht landwirtschaftlich bestimmten Baubereichen der Dörfer unterstützt werden.

4.) Einzelheiten :

Die Neigungsuntergrenze der nur zulässigen Sattel- und Walmdächer (Hauptflächen) bei 30 Grad ist für die festgesetzte Traufhöhe gerade noch in der Lage, zusammen mit Giebeln bzw. Seitenwalmen und deren nicht unter 45 Grad zulässiger Schräge Erlebbareit von „DACH“ zu erzielen. Wenn auch die Walmfläche diese verhältnismäßig geringe Steigung haben dürften, wäre die Grenze zu schwer ablesbarer Gebäuderichtung überschritten, Firste verkürzt sich unproportional. Die Einschränkung der Dachgauben auf die Längsseiten und auf Bereiche mit genügend seitlichem Abstand soll der Überlastung der Dächer mit zuviel solcher Aufbauten entgegenwirken, weil sonst durch zu kleinen Anteil verbleibender eigentlicher Dach-Hauptfläche ein Eindruck von Zerrissenheit und „weder-Fisch-noch-Fleisch“ entstehen wird. Bei den Farben wird darauf verzichtet, exakte RAL-Farbtöne anzugeben, ausgenommen die an einer Stelle vorkommende Abgrenzung bezüglich „hell / dunkel“, denn bei Dachziegeln, Mauer- und Dachsteinen lassen sich die reinen Farbtöne nicht finden und es kommt zu leicht zum Streit über richtige Zuordnungen.

Die maximale Erdgeschoßhöhen haben zum Ziel, überhohe und bis zur Grenze laut NBauO gehende Keller bzw. Sockel zu verhindern. Grund dafür ist wieder die regional untypische Proportion, die sich sonst nur bis 4,30 m zulässigen Traufhöhe (die ohnehin von einer noch etwas tiefer liegenden Dachrinne unterschritten wird) einstellen würde.

Die Beschränkung der Bauten mit den Wandbaustoffen HOLZ, also sowohl Fachwerk- als auch in Erdgeschoßhöhe verschaltete Häuser auf den rund ein Drittel des Gesamtgebietes ausmachenden Westbereich soll dazu beitragen, allzu große Unterschiedlichkeit zu vermeiden. Der Baustoff selbst ist für Giebel, Gauben sowie die zahlreichen Türen, Fenster und Einfriedungen im Gesamtgebiet ohne Reglementierungen zulässig (Ausnahme : Waldbrandschutzstreifen im Osten).

Der hier vorliegenden Begründung ist als Anhang eine Synopse beigefügt, in der die bestehenden Regelungen den hier vorgesehenen Änderungs-Regelungen gegenüber gestellt werden. Daraus ist ersichtlich, dass in Bezug auf Dächer und Wände vor allem Präzisierungen und klarstellende Ergänzungen vorgenommen werden, ohne dass das bisherige planerische Grundkonzept, siehe oben, berührt wird. In Bezug auf Höhen bleiben die Traufhöhen unverändert, die Höhe Erdgeschossfertigfußboden wird geringfügig angepasst – auch dies im Rahmen der bisherigen Planungskonzeption.

Hinsichtlich der neu eingeführten Regelungen für Freiflächen wird nochmals auf Abschnitt 5.1 verwiesen: Das Verbot von Verunstaltungen und das Gebot grüner Freiflächengestaltung ist bereits in der NBauO niedergelegt. Insofern wird die Regelung hier zwar neu in die ÖBV

aufgenommen, berührt jedoch nicht die Grundzüge der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten, weil diese sich auch bisher schon an der NBauO messen lassen mussten.

Näherer Ausführungen in Bezug auf die Grundzüge der Planung bedarf es insofern nur in Bezug auf den Aspekt der Einfriedungen: Gemäß Ursprungsbegründung, siehe oben, soll der Schwerpunkt der Regelungen auf Dachlandschaft und Wänden liegen: *„Als maßgeblich für den Siedlungseindruck zumal ländlicher und in der Regel niedrig bleibender Baugebiete ist zuallererst die sog. „Dachlandschaft“ zu nennen, danach in zweiter Linie und oftmals bereits versteckt hinter dem rasch heranwachsenden Vor- und Haupt-Gartenbewuchs sind es die Wände. Für beide und unter Verzicht auf Einfriedungen und ohne Verzettelung in die Details wie Fenster, Türen und Zigarettensautomaten werden im Regelfall „von...bis...“-Angaben festgesetzt, in deren Spielraum die Verwirklichung der Bauabsichten zu bleiben hat“ (Zitat, siehe oben).*

Die Erfahrungen im Allgemeinen und mit Blick auf die beiden bisher verwirklichten Bauabschnitte im Besonderen zeigen jedoch, dass gerade die Einfriedungen ein Baugebiet maßgeblich prägen, und zwar vielfach – abhängig von deren Höhe – mehr als die dahinter verschwindenden Fassaden. Der Planverfasser unterstellte „rasch heranwachsenden Vor- und Hauptgartenbewuchs“, mithin pflanzliche Einfriedungen, und verkannte offenbar die visuelle Wirkung zumal massiver, hoher und blickdichter Einfriedungen. *„...vor dem Hintergrund der Glaubwürdigkeit der gemeindlichen Absicht einer regionalorientierten Entwicklung“ (Zitat, siehe oben)* bedarf es daher eines Regelungsrahmens auch für Einfriedungen, gerade auch, um das angestrebte gestalterische Ziel eines *„Siedlungseindruck(s) zumal ländlicher und in der Regel niedrig bleibender Baugebiete“ (Zitat, siehe oben)* zu erreichen.

Da Einfriedungen in aller Regel bereits Bestandteil der Grundstücksbebauung sind (vgl. Bestandsvorhaben im Plangebiet), die NBauO hierfür auch bisher bereits Restriktionen vorsieht und die vorliegenden Bauvorschriften andererseits eine große Bandbreite von Einfriedungen ermöglichen, sowohl in Bezug auf Material, wie auch in Bezug auf Höhen, ist nicht erkennbar, dass die Grundzüge der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten unverhältnismäßig eingeschränkt würden. Vielmehr dienen die Regelungen der Gewährleistung der gestalterischen Ziele des Ursprungsplanes, indem die Anforderungen dafür unter Berücksichtigung zeitgemäßer Gestaltungstendenzen modifiziert werden.

Zusammenfassend sieht die Gemeinde Häuslingen die Grundzüge der Planung nicht als berührt und daher die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB als sachgerecht an.

6 Umweltbelange

Belange der Umwelt haben für die hier vorliegende Planänderung keine Relevanz.

7 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Häuslingen in seiner Sitzung am beschlossen.

Rethem (Aller), den . . . 2022

Gemeindedirektor