

| Abteilung/Aktenzeichen | Datum | Vorlagen-Nr. |
|------------------------|------------|--------------|
| / | 20.03.2017 | X/2017/099 |

| | |
|-------------------|------------|
| Amt / Fachbereich | Datum |
| Ortsplanung | 20.03.2017 |

| Beratungsfolge | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status |
|--|----------------------------------|-----|----------|
| Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss | 30.03.2017 | | Ö |
| Verwaltungsausschuss | 03.04.2017 | | N |
| Rat | 06.04.2017 | | Ö |

45. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Am Wäldchen/Mühlenweg"; Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes samt Erläuterungsbericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ samt Begründung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. In diesem Vorentwurf sollen die gestalterischen Festsetzungen nach Variante A / Variante B / Variante C verwendet werden.

Auf der Grundlage dieser Vorentwürfe ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

| Unterschriften | |
|-----------------------|---------------|
| Abteilungsleiter/in: | Bürgermeister |

| Sachverhalt |
|---|
| <p>Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, die Bauleitverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ einzuleiten, um im Ortsteil Aschendorf die Erschließung eines neuen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermöglichen (Niederschrift Nr. X/008/2016, TOP 4).</p> <p>Durch das Büro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, sind die als Anlage beigefügten Vorentwürfe zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur Bebauungsaufstellung erarbeitet worden. Sofern diesen Vorentwürfen zugestimmt wird, kann auf deren Grundlage die frühzeitige Bürgerbeteiligung (öffentliche Abendveranstaltung mit anschließender zweiwöchiger Frist zum Vorbringen von Eingaben) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Anschreiben an</p> |

insgesamt rd. 30 Behörden/Institutionen/Nachbargemeinden mit der Bitte um Abgabe etwaiger Stellungnahmen) durchgeführt werden.

Als nächster Schritt wird öffentlich über die vorgebrachten Eingaben und Stellungnahmen beraten (Abwägungsbeschluss); der Vorentwurf wird ggf. überarbeitet und als Entwurf beschlossen. Die Entwürfe der beiden Bauleitplanungen liegen nach Vorliegen des Abwägungs- und Entwurfsbeschlusses während eines Monats öffentlich aus. In dieser Frist können von der Öffentlichkeit wie auch von den Behörden und sonstigen Institutionen und Nachbargemeinden weitere Stellungnahmen abgegeben werden. Auch zu diesen Stellungnahmen ist ein Abwägungsbeschluss erforderlich, bevor die Beratungen mit dem Feststellungsbeschluss zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wöldchen/Mühlenweg“ abgeschlossen werden können. Auch diese Beratungen sind öffentlich.

Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Genehmigung des Landkreises Osnabrück einzuholen. Liegt diese vor, kann durch amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück die Rechtskraft der Bauleitpläne herbeigeführt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Wöldchen/Mühlenweg“ sind u. a. auch gestalterische Festsetzungen, die verschiedentlich gestaltet werden können (s. E 1.5 und E 1.6 des Bebauungsplanes). Denkbar sind drei unterschiedliche Varianten (A, B, C).

Im Rahmen der Diskussion sollte entschieden werden, welche Variante letztlich verwendet werden soll.

Variante A

1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben und in den Farben von Anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).

1.5 Gestaltung der Fassaden

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien oder Farben zugelassen:

- Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.
- Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: Rote bis rotbunte (Rotanteil mindestens 50 %)
- Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z. B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.
- Holzblockhäuser und Holzfassaden sind unzulässig.

Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer. Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

Variante A wirkt stärker reglementierend und führt in der Praxis des Öfteren dazu, dass Abweichungen gesondert zu genehmigen sind. Im Baugebiet „Südlich der Lindenallee“ hat sich herausgestellt, dass dies zu Zeitverlusten bei den einzelnen Bauherren führen kann. Die Rechtssicherheit der städtebaulichen Begründung dieser Alternative ist allerdings durch verschiedene Urteile belegt.

Variante B:

1.4 Dacheindeckung

Grelle Farben sowie glänzende Dacheindeckungen - ausgenommen Solaranlagen - sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen).

Extensive Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.

1.5 Gestaltung der Fassaden

Grelle Farben sowie glänzende Fassadenmaterialien - ausgenommen Solaranlagen - sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen).

Variante B lässt dem Bauherrn eine größere Gestaltungsfreiheit und wird daher in der Praxis zu weniger Abweichungersuchen führen. Allerdings ist die Rechtssicherheit der städtebaulichen Begründung dieser Festsetzungen noch nicht durch Urteile belegt. Die geringe Regelungstiefe kann aber dazu führen, dass Materialien und Farben gewählt werden, die sich städtebaulich nicht einfügen.

Variante C

Bei größeren Wohngebietsentwicklungen in der Vergangenheit wurde auf Festsetzungen hinsichtlich Material und Farbe für Dächer sowie für Fassaden verzichtet. Es wurden lediglich Regelungen hinsichtlich Dachform und -neigung und Einfriedung von Vorgärten aufgenommen. In diesem Fall sind hinsichtlich Material und Farbe keine Reglementierungsmöglichkeiten gegeben.

Die Entscheidung zwischen Variante A, B und C (im Beschlussvorschlag als Platzhalter enthalten) sollte grundsätzlicher Art sein und für alle im Verfahren befindlichen Bebauungspläne gleichartig getroffen werden (momentan Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“ und Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Saunapark“ sowie künftige Bebauungspläne).

Das Büro Tischmann/Schrooten wird in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses die städtebaulichen und rechtlichen Hintergründe erörtern.

Anlage: