



# **Gemeinde Sustrum**

Samtgemeinde Lathen  
Landkreis Emsland

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „AN DER SCHULE II“, 1.ÄNDERUNG**

VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

**Stand: Entwurf**

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

**Fassung vom: 27.09.2017**

**Inhaltsverzeichnis:**

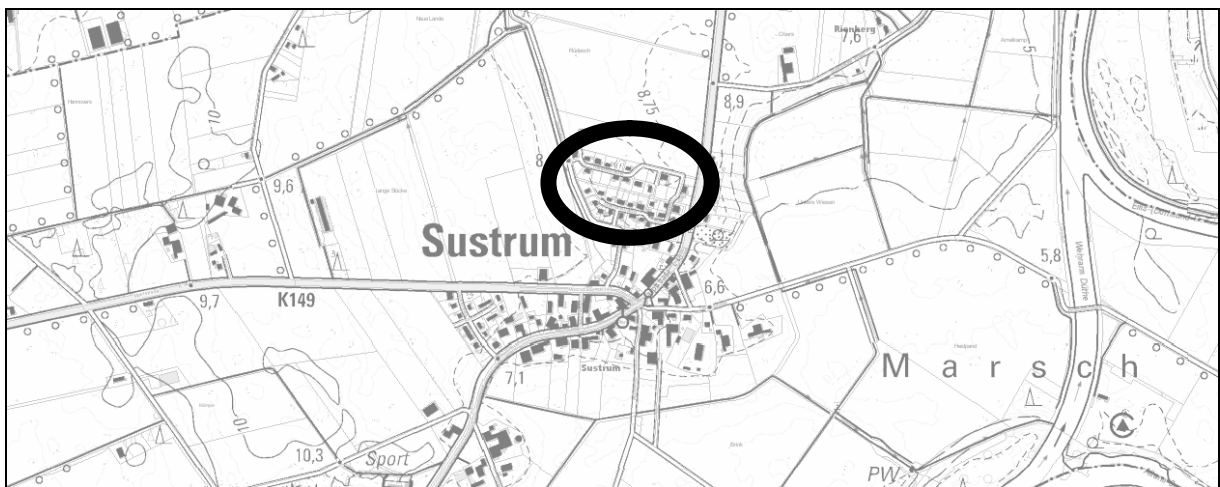
<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Nutzungsstruktur .....	4
<b>3. PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE .....</b>	<b>4</b>
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung .....	4
<b>4. ÖFFENTLICHE BELANGE .....</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung .....	4
4.2 Sonstige Belange.....	5
<b>5. INHALT DER ÄNDERUNGEN .....</b>	<b>5</b>
5.1 Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 .....	5
5.2 Textliche Festsetzungen .....	5
5.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung .....	5
<b>6. VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>6</b>

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „AN DER SCHULE II“, 1.ÄNDERUNG GEMEINDE SUSTRUM

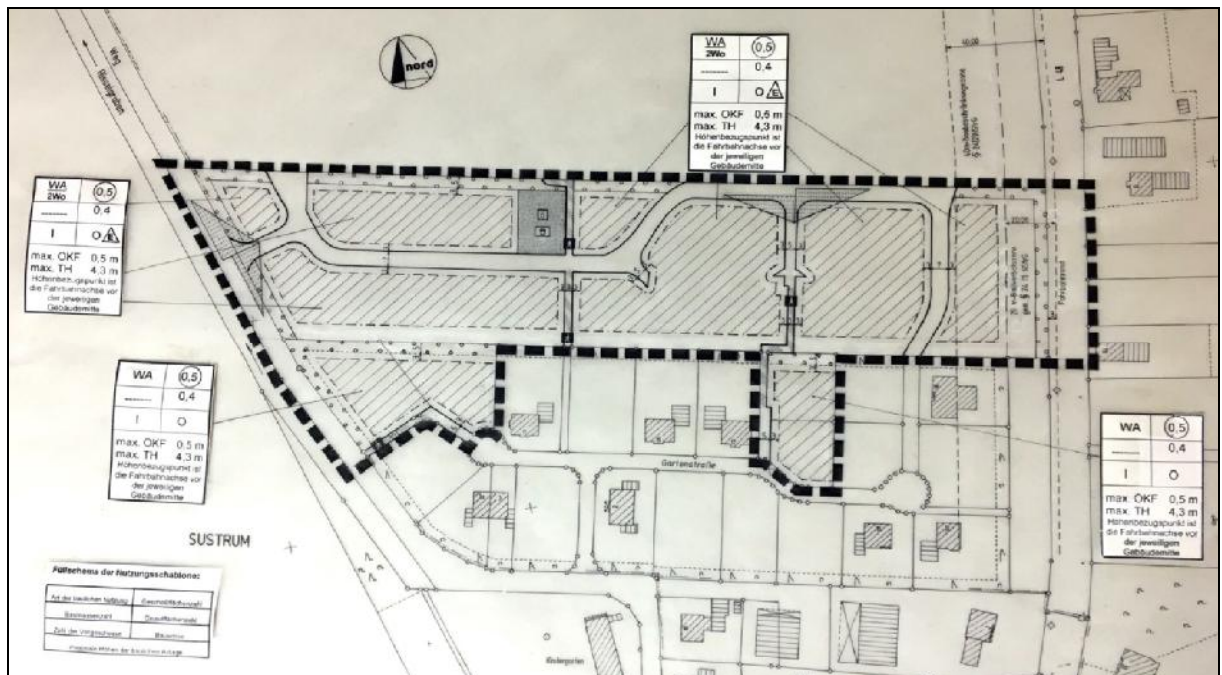
### 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Sustrum beabsichtigt, den am 15.01.2000 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 14 „An der Schule II“ in Sustrum zu ändern und führt hierzu die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durch.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „An der Schule II“ wurde ein Wohngebiet in Sustrum geschaffen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung sind jedoch nicht mehr zeitgemäß, da moderne Bauformen vielfach nicht möglich sind. Die Gemeinde Sustrum möchte mehr Vielfalt und andere Gestaltungsmöglichkeiten in diesem Baugebiet zulassen, ohne die Grundzüge der ursprünglichen Planung zu berühren.



Lageskizze (Quelle: Nibis Kartenserver LBEG <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)



Geltungsbereich

Weiterhin soll neu die Festsetzung einer höchstmöglichen Gebäudehöhe aufgenommen werden, um das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht durch überaus hohe bauliche Anlagen zu beeinträchtigen.

Alle übrigen Festsetzungen werden nicht geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „An der Schule II“, 1.Änderung, erfolgt in Textform.

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat am 14.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 14 „An der Schule II“, 1.Änderung gefasst und kommt damit den aktuellen Planungsanforderungen nach.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt im nördlichen Bereich des Ortskerns von Sustrum. Der Geltungsbereich entspricht dem Bebauungsplan Nr. 14 „An der Schule II“.

Der Geltungsbereich ist voll erschlossen und zu einem großen Teil bebaut.

## **3. Planerische Vorgaben und Hinweise**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Der Geltungsbereich liegt dem Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland (2010) zufolge in einem Bereich, der als „vorhandene Bebauung / bauleitplanberisch gesicherter Bereich“ dargestellt ist.

Durch die vorliegende Änderung wird einer Weiterentwicklung des vorgeprägten Siedlungsbereiches Rechnung getragen. Insgesamt ist die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 als Wohnbaufläche (W) dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 14 „An der Schule II“ der Gemeinde Sustrum aus dem Jahr 2000. Darin ist das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

## **4. Öffentliche Belange**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da sich das Plangebiet bereits im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, ist davon auszugehen, dass die im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen sind, insbesondere da nur die Art der allgemein zulässigen Nutzung nicht verändert wird.

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht berührt.

Da die Bebauungsplanänderung keine Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt und somit das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, kann gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung abgesehen werden.

## 4.2 Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von dieser 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 „An der Schule II“ nicht berührt.

## 5. Inhalt der Änderungen

### 5.1 Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 14 „An der Schule II“ bleiben bis auf die nachfolgenden Änderungen unberührt. Innerhalb der nachfolgenden Ausführungen wird daher lediglich auf die geänderten Festsetzungen und Vorschriften eingegangen.

### 5.2 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „An der Schule II“ werden um nachfolgende Festsetzung erweitert:

**Gebäudehöhe:** Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt gemessen ab Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte 9,50 m. Hierbei bleiben Antennen und Schornsteine unberücksichtigt.

**Begründung:** Durch die Festsetzung zur höchstmöglichen Firsthöhe wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten und die umgebende Bebauung anpasst und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erleichtert. Es wird angestrebt, dass sich die zukünftigen Gebäude höhenteknisch in das vorhandene Siedlungsgebiet einfügen und ein Herausragen einzelner Gebäude aus dem Baugebiet vermieden wird.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

In der Ursprungsplanung ist folgende örtliche Bauvorschrift festgesetzt:

1. Die Dachausbildung ist als Sattel- oder Walmdach symmetrisch auszubilden. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° betragen. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten bis zu einer Größe von 50 qm Grundfläche sowie sonstige Nebengebäude und Garagen.

Diese Bauvorschrift wird ersatzlos gestrichen, da sie andere Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einschränkt. Die Gemeinde Sustrum möchte auch andere Dachformen und Neigungen zulassen, um die Vielfalt der Baugestaltung zu erweitern.

## **6. Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 14 „An der Schule II“, 1.Änderung, wurde ausgearbeitet von



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 503515 \* [info@honnigfort.de](mailto:info@honnigfort.de)

49733 Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

(Honnigfort)

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.14 „An der Schule II“, 1.Änderung, wurde gemäß §13 Abs. 2 Nr.2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Sustrum, den \_\_\_\_\_

(Hoppe, Bürgermeister)

---

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.14 „An der Schule II“, 1.Änderung, wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr.2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Sustrum vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

Sustrum, den \_\_\_\_\_

(Hoppe, Bürgermeister)

---

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates vom \_\_\_\_\_ gemäß § 13 i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Sustrum, den \_\_\_\_\_

(Hoppe, Bürgermeister)