

1. Veranlassung

Die Gemeinde Bad Essen stellt die Änderung des Bebauungsplanes auf, um den Bebauungsplan an die BauNVO 1990 anzupassen.

Mit der BauNVO 1990 (In Kraft getreten am 27. Jan. 1990) sind einige wesentliche Änderungen vorgenommen worden, die sich auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken nicht nur unwesentlich auswirken können. Die positiven Erfahrungen mit einigen Regelungen in den letzten Jahren in Neubaugebieten aber auch die bauliche Entwicklung in verschiedenen Altbaugebieten der jüngeren Vergangenheit veranlassen die Gemeinde Bad Essen nunmehr, eine Anpassung aller Bebauungspläne, in denen noch die verschiedenen Baunutzungsverordnungen vor 1990 gelten, an die BauNVO 1990 anzupassen.

Folgende wesentliche Änderungen mit der BauNVO 1990 sind zu erwähnen bzw. Veranlassung der B-Plan-Änderung:

*Die Novelle der BauNVO 1990 geht von der **Beibehaltung des bewährten Systems** der BauNVO aus und enthält nur die sich aus der Praxis ergebenden zwingend notwendigen sowie aus dem politischen Raum vorgetragenen Änderungen. Infolgedessen wurden weder die Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung noch die über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen grundlegend geändert; Aufbau und Gliederung der BauNVO wurden beibehalten. Die geänderten Vorschriften beschränken sich im wesentlichen auf*

- a) *eine Verbesserung der Instrumente für die bestandsorientierte Planung,*
- b) *die Stärkung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe im Dorfgebiet*
- c) *die Erleichterung der Unterbringung bestimmter Anlagen für sportliche Zwecke in einzelnen Baugebieten*
- d) *eine verbesserte Regelung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, beispielsweise Spielhallen*
- e) *einzelne Regelungen zur Berücksichtigung des Umweltschutzes*
- f) *eine Vereinfachung und zugleich noch flexiblere Gestaltung der Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung*

Eine besondere Bedeutung haben dabei, vor allem in Wohnsiedlungsgebieten, die Änderungen zu e) und f), gerade auch in Altbaugebieten, hinsichtlich des künftig möglichen Grades der baulichen Verdichtung.

Hier sind folgende Punkte hervorzuheben:

- *Die Vorschrift über die **Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16) wurde neugefasst und dabei auch flexibler gestaltet, materiell und instrumentell gegenüber dem bisherigen **Recht** aber **nicht verändert**.*
- *Die Vorschrift über das **zulässige Maß der baulichen Nutzung** (§ 17) wurde insgesamt erheblich vereinfacht und zugleich stärker als bisher systematisiert sowie hinsichtlich der Obergrenzen des Absatzes 1 an die tatsächliche Entwicklung angepasst. Durch Fortfall des Bezugs der Obergrenzen auf die Zahl der Vollgeschosse ist den Gemeinden noch mehr Entwicklungsspielraum gegeben.*

- Die bisher in § 18 enthaltenen **Regelungen für Vollgeschosse** sind jetzt systemgerecht unverändert nach § 20 Abs. 1 übernommen worden.
- **Eine wesentliche Änderung hat die Anrechnung von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4)** gebracht. Diese Anlagen sind jetzt zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen; eine Überschreitung der zul. Grundfläche durch diese Nebenanlagen darf um bis zu 50 % der zul. Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer "Kappungsgrenze" von GRZ = 0,8 erfolgen. Die Gemeinde kann im B-Plan Abweichendes festsetzen.
- Im Interesse eines erleichterten **Dachgeschossausbaues** ist die bisher zwingende **Anrechnung von Aufenthaltsräumen** in Nicht-Vollgeschossen auf die **Geschossfläche** (§ 20 Abs. 3) entfallen. Nunmehr kann die Gemeinde durch besondere Festsetzung im B-Plan selbst bestimmen, ob und inwieweit eine derartige Anrechnung zu erfolgen oder ausnahmsweise nicht zu erfolgen hat (siehe dazu § 25 c Abs. 2).
- Die Neufassung der Vorschrift über die Möglichkeit der **Überschreitung der zul. Grundfläche bei Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen** (§ 21 a Abs. 3) soll in Anpassung an die Neuregelung des § 19 Abs. 4 die Einhaltung dessen Rahmen sicherstellen. Im übrigen ist die bisherige Regelung inhaltlich unverändert übernommen worden.

Zu erwähnen sind überdies einzelne weitere Veränderungen, die in einigen älteren Bebauungsplangebieten ebenfalls Auswirkungen auf die künftige bauliche Entwicklung haben, soweit die BauNVO 1990 dort eingeführt wird:

- Die Vorschrift über die **Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit** (§ 15) wurde dahingehend erweitert, dass die im Baugebiet zulässigen Anlagen im Einzelfall nicht nur **unzulässig** sind, wenn von ihnen unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können, sondern auch, **wenn sie** (passiv) solchen **Belästigungen oder Störungen ausgesetzt** werden. Diese (kritisch zu sehende) Umkehr des Verursacherprinzips wird mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme begründet. In dem neuen Absatz 3 erfolgte eine Klarstellung, dass die **Zulässigkeit von Anlagen unabhängig von deren immissionsschutzrechtlicher Einordnung** zu beurteilen ist.
- Die **Zulässigkeit von Vergnügungsstätten** ist nunmehr abschließend geregelt, und zwar sind sie in den Baugebieten, in denen sie nicht aufgeführt sind (WS, WR, WA, GI) nicht zulässig – auch nicht als "sonstige Gewerbebetriebe". In den übrigen Baugebieten erfolgte eine nach der Gebietsverträglichkeit differenzierte Regelung. Uneingeschränkt zulässig sind **Vergnügungsstätten aller Art** wie bisher nur im MK-Gebiet. Im MI-Gebiet sind nur in den überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen nur **nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten** allgemein zulässig. Im WB- und MD-Gebiet sowie in den nicht überwiegend gewerblich geprägten Teilen des MI-Gebietes sind lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulassungsfähig. Lediglich im GE-Gebiet können auch Vergnügungsstätten aller Art ausnahmsweise zugelassen werden. Unberührt von der Neuregelung bleibt die Möglichkeit der Gemeinde, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch Anwendung der Vorschriften des § 1 Abs. 5 und 9 besonders zu regeln. Hinzuweisen ist noch auf die Rückwirkung der neuen Vorschriften über Vergnügungsstätten auf ältere Bebauungspläne nach § 25 c Abs. 2 Satz 1 sowie die neue Möglichkeit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im unbeplanten Innenbereich zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten **ohne** gleichzeitige Festsetzung eines Baugebietes (§ 25c Abs. 3 Satz 2).

Besonders die Regelung zur Anrechnung von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO, siehe oben unterstrichen) hat erhebliche Auswirkungen auf die künftige Nutzungsentwicklung und Verdichtung in Altbaugebieten.

Die Gemeinde Bad Essen hat in der jüngeren Vergangenheit vermehrt die Erfahrung gemacht, dass noch vorhandene Baulücken bzw. Grundstücke, die nur eine geringe Überbauung aufweisen, im Zuge von Neubaugebieten sehr massiv und verdichtet überbaut werden, unter Ausnutzung der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen.

Da die Regelung des § 19 (4) BauNVO in Bebauungsplänen vor 1990 nicht gilt, ist faktisch eine bis zu 100 % Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke möglich.

Im Zuge der vollständigen Ausnutzung der im Regelfall bestehenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 werden die verbleibenden Freiflächen bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern für die Herstellung der Parkplätze, Garagen, Terrassen etc. genutzt und nicht selten vollständig versiegelt.

Nach der BauNVO 1990 müssten aber mindestens 40 % der Grundstücksfläche unbebaut, d. h. unversiegelt bleiben.

Die o. g. maximale Ausnutzung und Überbauung führt dabei nicht nur zu einem Verlust von Freiraumqualitäten in Alt-Siedlungsgebieten, sondern schafft auch Nachbarschaftskonflikte oder Unzulänglichkeiten im Ortsbild durch erhöhten Fahrzeugverkehr, sehr enge Grenz- und Bauabstände und sehr unterschiedliche, stark voneinander abweichende Bauformen (Ein- bis Zweifamilienhaus neben Mehrfamilienhaus).

Hier besteht städtebaulicher Handlungsbedarf zur Vermeidung einer weiteren Fehlentwicklung im Sinne einer verträglichen Entwicklung der Altsiedlungsbereiche unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des vorhandenen Ortsbildes.

In diesem Zusammenhang ist eine weitere Neuregelung der BauNVO 1990 von Bedeutung: Mit § 20 (3) BauNVO 1990 entfällt die bisher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl (also von Aufenthaltsräumen im Dachraum oder im Souterrain/Untergeschoss).

Die 4. ÄndVO = BauNVO 1990 gilt – wie alle vorhergehenden ÄndVOen – nur für die Zukunft und hat – auch unter Berücksichtigung der Planungshoheit der Gemeinden – **keine automatische Rückwirkung** auf bestehende Bauleitpläne. Somit kommen die mit der 4. ÄndVO verfolgten Verbesserungen und Erleichterungen den im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne Betroffenen nicht zugute bzw. die damit verbundenen Neuregelungen, auch gerade hinsichtlich der positiven Erfahrungen in den letzten Jahren im Hinblick auf die Vermeidung einer zu starken baulichen Verdichtung und die Sicherstellung umfangreicher Freiflächen in Wohnsiedlungsgebieten gelten hier nicht und können, wie jüngere Erfahrungen zeigen, zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Aus den genannten Gründen wird daher die Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt und der Bebauungsplan somit an die BauNVO 1990 angepasst.

2. Verhältnis zur Ursprungsplanung

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes einschl. der erfolgten Änderungen gelten weiterhin. Über die oben gemachten Aussagen hinaus wird durch die nunmehr aufgestellte Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkung auf die Ursprungsplanung einschließlich der bisherigen Änderungen bewirkt. Auf die Begründung zum Ursprungsplan wird verwiesen.

3. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Wallenhorst, den 2001-06-20
INGENIEURPLANUNG

gez. Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit der Änderung des Bebauungsplanes dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 20.06.2001 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den 30. OKT. 2001

In Vertretung:

.....
Gemeindedirektor

