Bad Essen
im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 79

„Nördlich Ortelbruch“

Begründung

im Verfahren
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Projektnummer: 217500
Datum: 2018-08-14

IPW INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und -erfordernis 2

2 Geltungsbereich 3

3 Städtebauliche Werte 3

4 Planungsleitlinien 4

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes 4

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung 4

5.2 Festsetzungen in Textform 4

5.3 Örtliche Bauvorschriften 6

6 Verkehrliche Erschließung 6

7 Ver-/ Entsorgung 6

8 Belange der Umwelt 9

9 Belange des Immissionsschutzes 9

10 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen 9

11 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung 10

12 Bodenfunde 10

13 Bergbauliche Rechte/ Konzessionen 10

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 11

Als gesonderter Bestandteil ist der Umweltbericht der Begründung beigefügt.

Anlage:
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2018-08-14
Proj.-Nr.: 217500
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

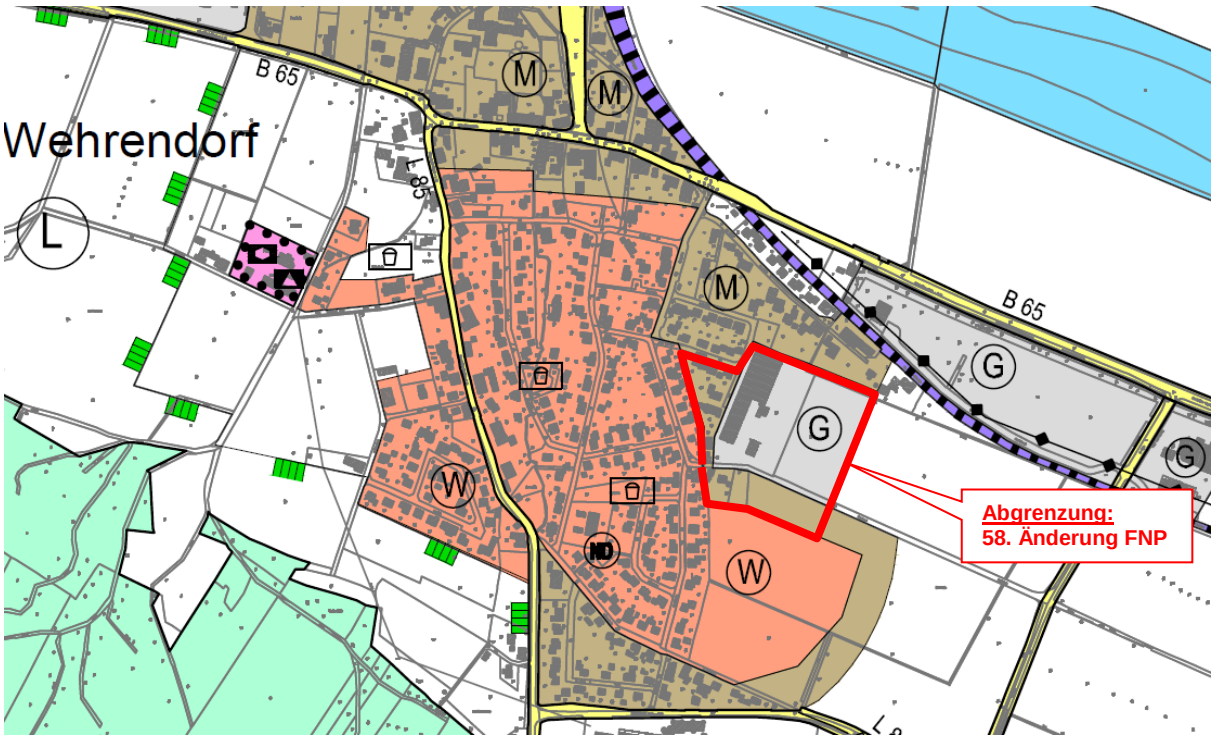
Die Gemeinde Bad Essen beabsichtigt im Ortsteil Wehrendorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von ca. 2,5 ha Wohnbauflächen (ca. 28-32 neue Wohnbaugrundstücke) zu schaffen.

Möglich wird diese Siedlungsentwicklung an diesem Standort durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung des hier ansässigen Betriebes „Küchen Rutz“ (Küchenmöbel). Der Betrieb „Küchen Rutz“ (Küchenmöbel) möchte seinen Standort verlagern. Am jetzigen Betriebsstandort an der Straße „Ortelbruch“ im Ortsteil Wehrendorf der Gemeinde Bad Essen sollen die vorhandenen baulichen Anlagen abgeräumt werden und die Flächen des Gewerbestandortes, einschließlich der östlich angrenzenden Fläche, zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Planung und Vermarktung des Wohngebietes sollen durch einen Vorhabenträger erfolgen.

Die Gemeinde Bad Essen möchte mit diesen Bauflächenausweisungen den Wohnstandort Wehrendorf im Rahmen der Eigenentwicklung sichern und weiterentwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Gemeinde Bad Essen erfolgt auf der Grundlage der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen (in Parallelaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 79).

Abbildung: Darstellungen wirksamer FNP, Gemeinde Bad Essen (Ausschnitt o.M.)



In der Ortschaft Wehrendorf besteht Bedarf, Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Ortschaft, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und weitere planungsrechtlich gesicherte Bauflächen kaum mehr vorhanden sind.

Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es nunmehr, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Wehrendorf auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Wehrendorf eine historisch gewachsene, eigenständige Ortschaft ist.

Die Gemeinde Bad Essen sieht es als wesentliche städtebauliche Aufgabe an, die Eigenentwicklung der ehemals 17 eigenständigen Gemeinden bzw. Ortschaften zu fördern. In diesen Ortschaften (so auch in Wehrendorf) besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die sowohl aus der Eigenentwicklung resultiert, als auch auf das hier günstigere Bodenpreisniveau reflektiert. Eigenentwicklung zu fördern bedeutet in diesem Zusammenhang auch, die Eigenständigkeit zu sichern. Vor dem Hintergrund einer, statistisch gesehen, abnehmenden Bewohnerzahl pro Wohnung und damit einem größeren Wohnbedarf besteht auch in den kleineren Ortschaften das Erfordernis, Bauflächen auszuweisen, allein schon aus der örtlichen Nachfrage heraus. Nur durch diese Bauflächenausweisung kann die örtliche Bevölkerungszahl gehalten und in begrenztem Umfang entwickelt werden. Dieses ist gleichzeitig Voraussetzung, um örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und einseitige Bevölkerungsstrukturen (Überalterung) zu vermeiden.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Arrondierung vorhandener Siedlungsstandorte). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Arrondierung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Des Weiteren wird durch eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsstandortes eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Ein weiteres Kriterium für die Ausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort ist, dass hier eine verträgliche Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes realisiert wird und damit die Wohnqualität für den östlichen Ortsrand von Wehrendorf insgesamt verbessert wird.

Durch die Arrondierung eines bestehenden Siedlungsbereiches können technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 befindet im Osten der Ortschaft Wehrendorf zwischen

- der Straße „Kronsbrink“ im Nordwesten,
- der Straße „Ortelbruch“ im Süden.

Mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hier gemäß den beabsichtigten Nutzungen (s.o.) Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3 Städtebauliche Werte

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):		ca. 24.430 m²
-	Allgemeine Wohngebiete WA	ca. 6.255 m²
-	Allgemeine Wohngebiete WA-1	ca. 8.775 m²
-	Allgemeine Wohngebiete WA-1 Anpflanzflächen	ca. 780 m²
-	Allgemeine Wohngebiete WA-2	ca. 5.445 m²
-	öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.175 m²

4 Planungsleitlinien

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt unter Berücksichtigung folgender Planungsleitlinie bzw. städtebaulichen Belanges:

- Das Bebauungs- und Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass der Zuschnitt der Grundstücke (bebaubare Flächen) in Ansehung der vorhandenen Nachfrage die Errichtung von Einzelhäusern (als Ein- und Mehrfamilienhäuser), Doppelhäusern in Anlehnung an die bestehenden baulichen Strukturen des benachbarten Siedlungsumfeldes zulässt.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes und in Anlehnung an die benachbarten Siedlungsbereiche werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Planbereich erfolgt gemäß der absehbaren Nachfrage die Festsetzung einer ein- bis zweigeschossigen offenen Bauweise und zielt damit auf eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung in den WA- und WA-1-Gebieten ab, in den WA-2-Gebieten sollen auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt auf Grund der heutigen Anforderungen der Bauwilligen und auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen von 500 – 700 qm, bei Mehrfamilienhäusern mit bis zu 1.400 qm.

Diese Regelungen garantieren zudem weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Grundstücken. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl orientieren sich an diesen Vorgaben und stellen auf den ortsüblichen Gestaltungsrahmen ab.

Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in diese städtebaulichen Vorstellungen ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu.

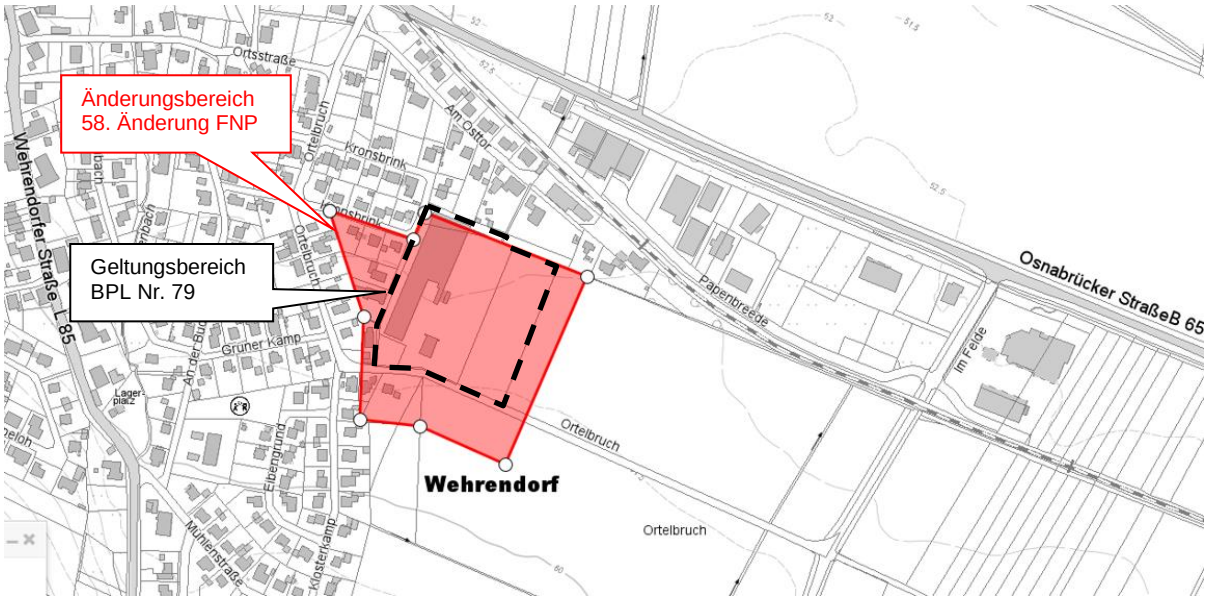
5.2 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Anlehnung der im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

Mit der textlichen Festsetzung zu den Nutzungen (§ 1) soll gewährleistet werden, dass in allen WA-, WA-1- und WA-2-Gebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, hier aber angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Gebietes städtebaulich nicht zu integrieren wären, nicht angesiedelt werden können. Vor allem ist hierbei die Frage der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie der induzierte Verkehr relevant für den generellen Ausschluss dieser Nutzungen. Die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete entsprechend dem Nutzungskatalog gem. §4 BauNVO bleibt auch unter Ausschluss dieser Nutzungen bestehen.

Die einheitliche Festsetzung zur Gebäudehöhe mit dem § 2 der textlichen Festsetzungen stellt auf die Ausbildung der im Siedlungsbereich und in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ab. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude - Bestand und Planung - vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild, im Besonderen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsbereich erreicht.
Die Höhenlage der Gebäude im Plangebiet wird auf die NHN (Normalhöhennull) projiziert. Es wird hier (bei einer geplanten Ein- bzw. Mehrfamilienhausbebauung) grundsätzlich von einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10,5m über dem anstehenden Gelände ausgegangen. Dazu werden entsprechende maximale Gebäudehöhen/ Firsthöhen im Bebauungsplan festgesetzt.

Abb. Topographische Karte – Höhenlinien (Ausschnitt, o.M.)



§ 3 legt fest, wieviel Wohneinheiten pro Wohngebäude in den WA-, WA-1-Gebieten bzw. in den WA-2-Gebieten zulässig sein sollen. Im Plangebiet wird ein Nutzungsmuster angestrebt, das die Errichtung auch von Mehrfamilienhäusern ermöglicht, ohne den Charakter der vorhandenen Siedlungsbereiche gravierend zu beeinträchtigen.
Dazu wird hier eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen vorgenommen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ohne Begrenzung der Anzahl der Wohnungen die Nutzung der übrigen Grundstücksfläche u.U. nahezu ausschließlich den auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplatzflächen vorbehalten wäre. Dies widerspräche der Planungsabsicht der Gemeinde, neben einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung auch die Belange des Naturschutzes in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.
Neben einer entsprechenden – durchaus gewollten - baulichen Verdichtung im zentralen Siedlungsbereich ist es allerdings Planungswille der Gemeinde ein Übermaß an Wohnnutzungen zu verhindern. Die festgesetzte Größenordnung von max. 6 Wohnungen wird hier für vertretbar gehalten und entspricht einer verträglichen Lösung mit dem Anspruch städtebaulicher Verdichtung unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnraumbedarfs.
Die Nachfrage nach Wohnungen (und neben der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser eben auch insbesondere für Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser) resultiert dabei u.a. aus dem weiter anhaltenden Bevölkerungswachstums. Daraus ergibt sich für die Gemeinde Bad Essen das Erfordernis, weitere Wohnungen zur Verfügung zu stellen und dazu auch die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Mit § 4 der textlichen Festsetzungen wird die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in Hinblick auf das Ortsbild geregelt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt darauf, die hier entstehenden Baukörper/ Umbauten in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab in der Ortslage Wehrendorf wahrt.

Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zu Grunde liegende gestalterische Ordnungsprinzip von den in der Ortslage Wehrendorf dominant vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab.

6 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz (Straßen „Kronsbrink“ und „Ortelbruch“), die innere verkehrliche Erschließung wird durch entsprechende Erschließungsstraßen, tlw. mit Stichstraßen sichergestellt.

Die erforderlichen straßenverkehrsrechtlichen Regelungen werden außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Erschließung des Baugebietes geregelt.

Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.
Im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus ist auch der Nachweis einzelner Besucherstellplätze in den Erschließungsstraßen des Plangebietes möglich bzw. vorgesehen.

7 Ver-/ Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Planbereiche ist bereits auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungen/ Ursprungsplan sichergestellt.
In dem Plangebiet verlaufen sowohl Gas- als auch Elektroversorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung dienen.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) verwiesen, insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.
In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei den entsprechenden Versorgungsträgern (u.a. Deutsche Telekom, Kabel Deutschland) informieren. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sind zu beachten.

Die Mitgliedschaft im Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ und auch die Beitragspflicht für die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung ruht auf den Grundstücken und bleibt auch nach einer eventuellen Veränderung bestehen.

Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind gegeben. Die Leitungsnetze müssen entsprechend erweitert werden. Zur Erweiterung der Hauptleitungsnetze (Wasserleitungen, Entwässerungskanäle) im Zuge des Straßenneubaus ist der Wasserverband Wittlage bei der weiteren Planung und Abwicklung kontinuierlich zu beteiligen.
Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser im normalen Umfange kann sichergestellt werden.
Wasser sparende Maßnahmen, wie z. B. Nutzung des Regenwassers und der Einbau wassersparender Armaturen, werden empfohlen.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorzunehmen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers ist durch die beabsichtigte Bebauung keine Verschlechterung der bestehenden Situation erwarten.
Bedingt durch die derzeitige gewerbliche Nutzung mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad in Teilflächen des Geltungsbereiches sind bereits jetzt knapp 1 ha Fläche als versiegelt anzusehen; die Bilanz der Flächenversiegelung wird sich durch die künftige Wohnnutzung mit aufgelockerter Bauweise nicht nennenswert verändern. Aus diesem Grund kann sowohl von Maßnahmen zur Vergrößerung bestehender Kanalsysteme als auch von einer Regenrückhaltung abgesehen werden.
Die gesamte Ortslage Wehrendorf mit allen bestehenden Regenwasserkanalisationen entwässert in den Wehrendorfer Mühlenbach südlich des Mittellandkanals. Um das Gewässer zu entlasten und dessen Abflüsse bei Starkregen oder Hochwasser zu reduzieren - schließlich ist auch der Düker unter dem Mittellandkanal hindurch in seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit begrenzt - wurde 2002 eine Studie zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung erstellt (Aufsteller: Ingenieurgruppe Tiefbauwesen, Osnabrück). Im Ergebnis wurde oberhalb Wehrendorfs ein Regenrückhaltebecken mit ca. 7.000 m^3 Speichervolumen erstellt und entlastet seither die gesamte Ortslage und den Wehrendorfer Mühlenbach und hat schon frühzeitig Spielräume für zusätzliche Bebauung im Ort, wie diese jetzt anstehende, geschaffen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanungen sichergestellt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über das noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage erfolgen.
Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Hinsichtlich des Brandschutzes werden die ggf. zusätzlich erforderlichen Brandschutzeinrichtungen bzw. die Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zwischen der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserbeschaffungsverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.
Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit (A) und die Löschwasserversorgung als abhängige (B) und unabhängige (C) gewährleistet sind.

(A) Die Erschließung der Baugrundstücke muss den Anforderungen an die Zuwegung und den Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 1/2 DVO-NBauO zu § 4/14/33 NBauO entsprechen.
Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

(B) Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen.
Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/2 h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW — Arbeitsblatt W 405 — entsprechen.
Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Wasserrohr-netz mittels Hydranten (DIN 3222/DIN 3221) in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW — Arbeitsblatt W 331, sicherzustellen. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.
Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeinde- bzw. Ortsbrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen
Lässt sich die notwendige Löschwasserversorgung nicht aus den Wasserrohrnetzen sicherstellen, so sind geeignete Maßnahmen der Gemeinde in Verbindung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung zu treffen. Diese könnten sein:
1. Löschwasserteiche (DIN 14210)
2. Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
3. unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)
4. Saugschächte für Flüsse, Teiche und Seen

(C) Die Gefahrenabwehr im Brandfalle nur auf „Ein Standbein", der abhängigen Löschwasserversorgung, auszurichten ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.
Die Löschwasserversorgung ist daher nur dann ausreichend sichergestellt, wenn auch geeignete unabhängige Löschwasserstellen mit ausreichender Löschwassermenge in vertretbarer und zulässiger Entfernung von in der Regel nicht mehr als 300 m, im Ausnahmefall höchstens 500 m, von den davon zu schützenden Objekten zur Verfügung stehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mindestens mit leichten Feuerwehrfahrzeugen zu jeder Tages- und Jahreszeit unmittelbar erreichbar und zur Löschwasserentnahme in geeigneter Weise eingerichtet sein.
Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Deckungs- und Löschbereich einer dafür ausgewiesenen, ausgebauten und unterhaltenen unabhängigen Löschwasserstelle.
Die Löschwasserversorgung für die an dieses Bebauungsplangebiet angrenzende bereits seit Jahren vorhandene Bebauung und auch für die nunmehr vorgesehene weitere Bebauung ist daher als zunächst nicht sichergestellt einzustufen.
Die unabhängige Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch einrichten einer unabhängigen Löschwasserentnahmestelle, in Absprache mit dem Gemeindebrandmeister und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück, sicherzustellen.

<u>AWIGO Abfallwirtschaft</u>
Die geplanten Stichstraßen weisen keine geeigneten Wendeanlagen für unsere Müllsammelfahrzeuge auf, sodass die betroffenen Anwohner gehalten sind, die Müllbehälter an der nächsten, von den Sammelfahrzeugen befahrbaren Straße bereitzustellen. Das wäre hier die Planstraße, welche ringförmig angelegt werden soll und an der sich die o.g. Stichstraßen anschließen.
Das Rückwärtsfahren muss zwingend vermieden werden.
Bei den verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist darauf zu achten, dass ein dreiachsiges Müllsammelfahrzeug nicht an seiner problemlosen Durchfahrt gehindert wird. Entsprechende Maßnahmen/ Regelungen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu treffen.

8 Belange der Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

9 Belange des Immissionsschutzes

- Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 65. Von der Verkehrsanlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Verkehrslärm setzt sich zusammen aus dem Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 65 und dem Bahnlärm der Wittlager Kreisbahn. Der Verkehrslärm ist nach der RLS-90 und der Schall 03 zu berechnen und nach der DIN 18005 zu beurteilen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage. Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten. Daher ist kein passiver Lärmschutz (an Gebäuden) festzusetzen.

- Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmemissionen der östlich angrenzenden Gewerbegebiete „Im Felde“ ein. Die Emissionen der Fa. Argelith sind nicht relevant, da aufgrund der zwischenliegenden Wohnbebauung und deren Schutzanspruch im Plangebiet keine relevanten Immissionen vorliegen dürfen.
Der Gewerbelärm ist nach DIN 18 005 zu berechnen und zu beurteilen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage. Durch die benachbarten Gewerbeflächen der Bebauungspläne „Im Felde“ kommt es zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte. Damit sind hier keine Konflikte zu erwarten.

- Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

- Landwirtschaft

Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen.

10 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Hinweise auf Bodenkontaminationen oder Altablagerungen im Änderungsbereich liegen der Gemeinde nicht vor.

11 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Kosten für die Erschließung fallen für die Gemeinde Bad Essen nicht an. Planung, Erschließung und Vermarktung des Wohngebietes sollen durch einen Vorhabenträger erfolgen.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen. Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. Ein Umlegungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Gemeinde die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

12 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg. Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

13 Bergbauliche Rechte/ Konzessionen

Von dem Planvorhaben ist die folgende Bergbauberechtigung (Konzession) der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen:

- Erlaubnisfeld Bramsche-Erweiterung, Berechtsamsakte B 07002I

Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist der Berechtigte außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

Hinweis: Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Leitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft (NEAG) wahr.
Die Erlaubnis beinhaltet nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen. Die Durchführung von konkreten Maßnahmen im Erlaubnisfeld bedarf einer separaten Genehmigung, der sogenannten bergrechtlichen Zulassung im Betriebsplanverfahren durch das LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie in Hannover.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2018-08-14
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Johannes Eversmann

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Bad Essen, den Im Auftrag

.....