

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 77

„HOMANN“

Begründung

im Verfahren

gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Projektnummer: 218157

Datum: 2019-01-31

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
4	Verkehrliche Erschließung	6
5	Umweltbericht	7
6	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	7
7	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	7
8	Belange des Immissionsschutzes.....	9
9	Bodenkontaminationen / Altablagerungen.....	10
10	Bodenordnende Maßnahmen und Erschließung	10
11	Bodenfunde/ Denkmalpflege	11
12	Belange der Wittlager Kreisbahn	11
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	11

Als gesonderter Teil ist der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigefügt.

Anlagen:

- + schalltechnische Beurteilung
- + wasserwirtschaftliche Vorplanung

Dieses Konzept, seine sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind - sofern nicht anders angegeben - Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

©IPW 2019

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-01-31

Proj.-Nr.: 218157

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

Planungsanlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „HOMANN“ (im Parallelverfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Bad Essen) ist die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung des hier in der Gemeinde Bad Essen ansässigen Unternehmens (Homann Feinkost GmbH, Bad Essen Lintorf). Diese Erweiterungsmöglichkeit dient dazu auch zukünftig den Betriebsstandort hier in der Gemeinde zu sichern.

Ein Planungserfordernis ergibt sich insbesondere auf der Grundlage der in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen).

Ob und inwieweit die von der Gemeinde hier angestrebten Ziele (Erweiterung/ Erhalt der gewerblichen Nutzung) auch oder ggf. sogar besser an anderen Standorten verwirklicht werden könnten, ist im Rahmen des § 1 (3) BauGB ohne Belang. Insbesondere die städtebauliche Zielsetzung der erforderlichen Erweiterung des vorhandenen Standortes des hier ansässigen Unternehmens schließt andere Standortalternativen aus.

Der potentielle Erweiterungsbereich ist bereits teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Hamker“ (Ursprungsplan 1996) erfasst, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 vollständig überplant wird. Der Gewerbestandort wird darüber hinaus erweitert. Des Weiteren ist nunmehr die unmittelbare verkehrliche Anbindung des Gewerbestandortes an die Bundesstraße 65 (Mindener Straße) vorgesehen, um die gewerblichen Verkehre in der Ortschaft Lintorf zu minimieren.

Die Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes bedarf insofern einer Änderung der Darstellungen des FNP und der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Bad Essen unterstützt die Zielsetzung der Ortschaften die wirtschaftliche Leistungskraft in der gewerblichen Wirtschaft, dem Handel und den Dienstleistungen zu sichern bzw. angemessen auszubauen, um neben der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze auch vorrangig die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu fördern.

Dabei steht im Vordergrund die junge nachwachsende Bevölkerung in der Gemeinde halten zu können bzw. zumindest entsprechende Arbeitsperspektiven anbieten zu können.

Des Weiteren soll auch die Umstrukturierung und Erweiterung von bereits in der Gemeinde ansässigen Gewerbebetrieben entsprechend der Bedarfslage ermöglicht werden, um diese in der Gemeinde halten zu können.

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen dieses Bebauungsplanes ist herauszustellen, dass eine Betriebsentwicklung nur in nördliche Richtung erfolgen kann. Im Süden verläuft die Wittlager Kreisbahn und das vorhandene Betriebsgelände.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue gewerbliche Bauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte). 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 Gewerbestandortes eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

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.

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

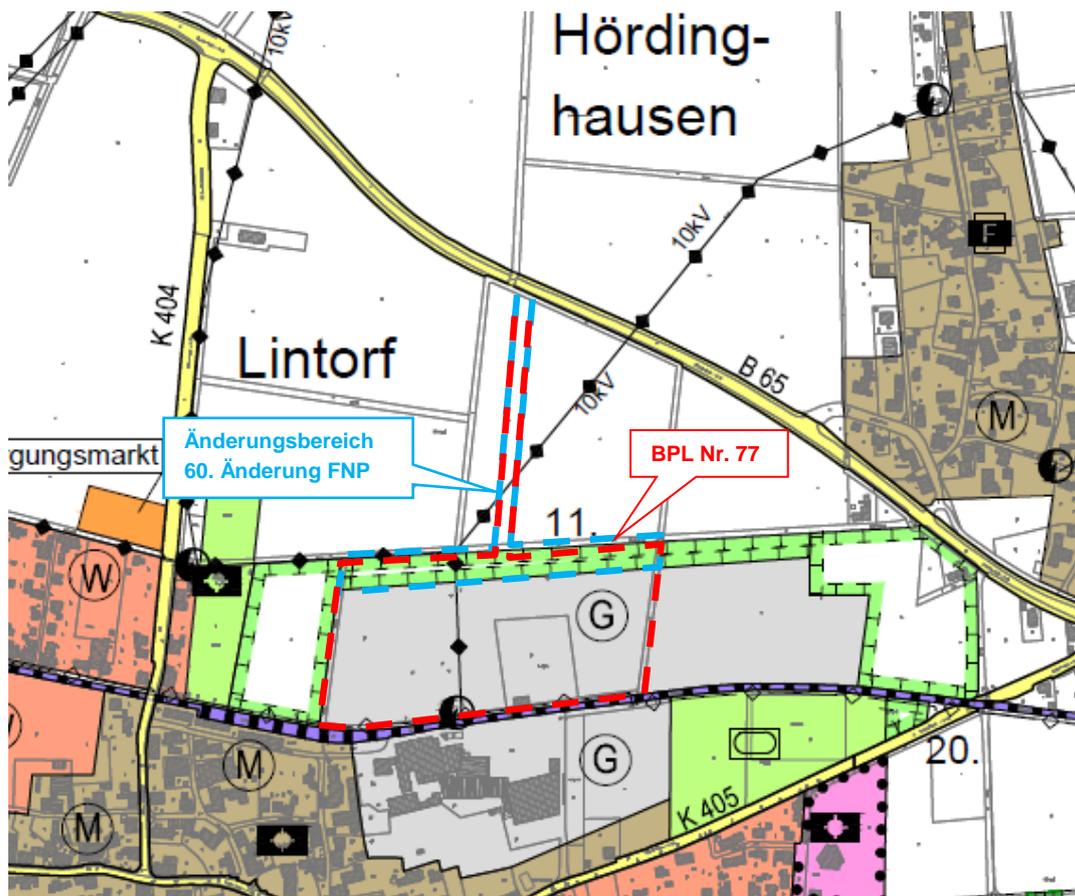
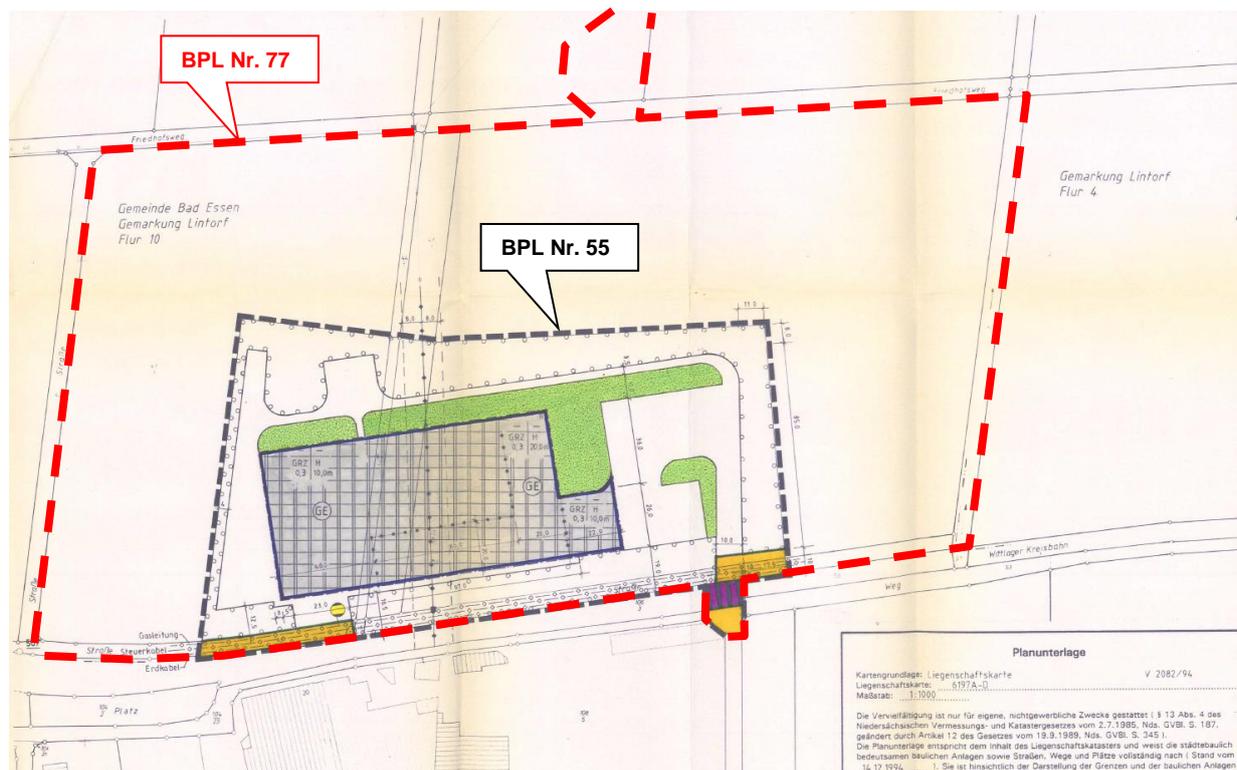


Abbildung: Gemeinde Bad Essen Bebauungsplan Nr. 55 (Ursprungsplan 1996, o.M.)



2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Lintorf zwischen der Hartmannstraße K 404 im Westen, der Mindener Straße B 65 im Norden und der der Eisenbahn/ Wittlager Kreisbahn im Süden.

<u>Geltungsbereich gesamt:</u>	<u>88.945 m²</u>
Gewerbegebiete (GE)	70.145 m ²
Regenrückhaltebecken (RRB)	2.450 m ²
Straßenverkehrsfläche	11.255 m ²
Wall	2.590 m ²
Fläche zum Anpflanzen	1.070 m ²
Gewässer/ Graben	1.325 m ²
Eisenbahn	110 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Darstellungen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen (gewerbliche Bauflächen) und in Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Gewerbestandortes (u.a. BPL Nr. 50 „Gewerbegebiet Hamker“, 1996) getroffen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wurden gemäß den Anforderungen der geplanten Vorhaben getroffen. Hier ist insbesondere auf die Höhenfestsetzung für das geplante Hochregallager (mit rd. 40m über Gelände) hinzuweisen.

Abbildung: Topographische Karte/ Höhenlinien (Ausschnitt o.M.)



Des Weiteren werden das Regenrückhaltebecken sowie die im Plangebiet verlaufenden Gewässer/ Gräben gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB und die verbleibenden Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

An den Rändern des Plangebietes werden Flächen für die Aufschüttung von Wällen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Sicht- und Immissionsschutz festgesetzt.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform in den Bebauungsplan Nr. 77 aufgenommen worden. Diese textlichen Festsetzungen sind dabei aus den angrenzenden Bebauungsplänen des bestehenden Gewerbestandortes übernommen worden. Damit wird auch in dem nunmehr geplanten Erweiterungsbereich des Standortes die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der baulichen Gestaltung (§ 1 Regelungen zur Gebäudehöhe) und der vorgesehenen industriellen und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten (§ 2 Emissionskontingente) fortgeführt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO wird zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (Verödung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ladenleerstände) im Ortszentrum von Bad Essen und in anderen Ortsteilzentren der Gemeinde bzw. benachbarter Gemeinden die Festsetzung zum generellen Ausschluss von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten im Plangebiet (§ 3c) der textlichen Festsetzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls werden die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Ansonsten würde hier die Möglichkeit einer solchen Ansiedlung (bspw. Möbelsortiment) außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes bestehen, was zu einem Verstoß des landesplanerischen Konzentrationsgebotes (LROP 2017 Kapitel 2.3 Ziffer 04) führen würde.

Grundlage ist hier die Sortimentsliste der Gemeinde Bad Essen. Die Zulassung von Verkaufsflächen für Handwerksbetriebe bzw. Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Plangebiet soll diesen Betrieben ermöglichen, an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen als deutlich untergeordnete Nebenbetriebe zu betreiben. Die beschränkte Zulassung von möglichem Verkauf aus Eigenproduktionen an letzte Verbraucher soll hier Rücksicht auf Vertriebsbelange von Handwerks- bzw. Industriebetrieben des be- und verarbeitenden Gewerbes nehmen, die einen Produktionsverbindungshandel betreiben möchten (sog. Hersteller- bzw. Werksverkauf).

Die Option zum Produktionsverkauf (allerdings flächenmäßige Beschränkungen auf max. 10% der Gesamtfläche, höchstens jedoch 100 qm) im Plangebiet kommt den absatzwirtschaftlichen Erfordernissen des sich dort ansiedelnden Unternehmens entgegen und führt nicht zu Belastungen des Einzelhandels im Ortszentrum von Bad Essen bzw. den Nahversorgungszentren der weiteren Ortsteile bzw. benachbarter Gemeinden.

Ebenso wird hier der Ausschluss der Vertriebsformen eines großflächigen "Werksverkaufes" bzw. "Factory-Outlet-Centers (FOC)" mit nahversorgungs- und/ oder innenstadtrelevanten Sortimenten vorgenommen.

Gleichfalls aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO werden mit der textlichen Festsetzung § 3a) Bordelle u.ä. und § 3b) Vergnügungstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" im und um das Plangebiet herum dienen bzw. einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen vorbeugen und dem Erhalt des Gebietscharakters des Industriegebietes als Verarbeitungs- und Produktionsstandort dienen.

4 Verkehrliche Erschließung

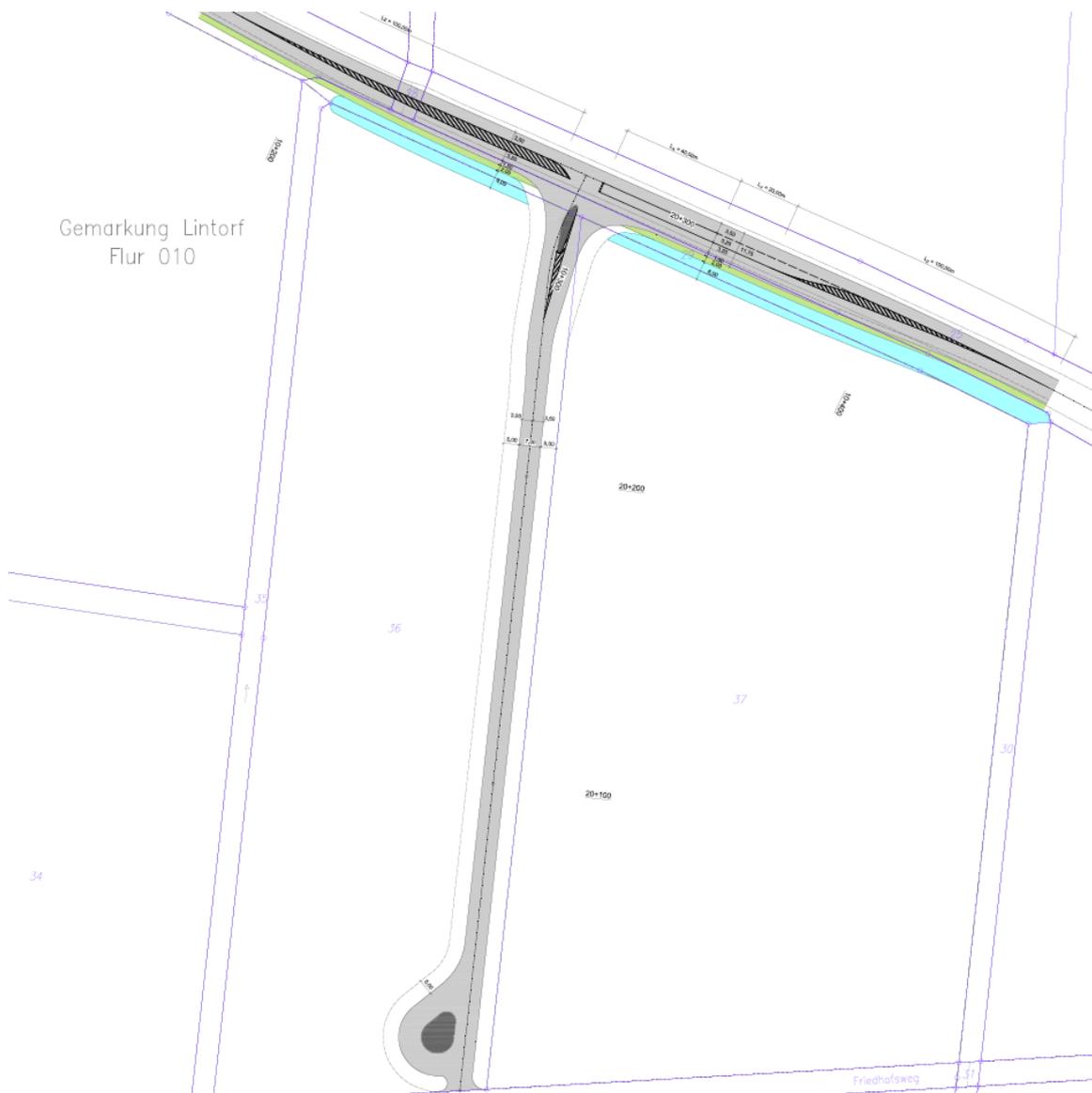
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt nunmehr von der Bundesstraße 65 (Mindener Straße) aus, um die gewerblichen Verkehre in der Ortschaft Lintorf zu minimieren.

Die Planung der verkehrlichen Erschließung/ Anschluss an die Bundesstraße 65 ist im Vorfeld mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr/ Geschäftsbereich Osnabrück abgestimmt worden, so dass die planungsrechtliche Absicherung zum Ausbau der Bundesstraße 65 über den Bebauungsplan erfolgen kann.

Um den Straßenanschluss an die Bundesstraße 65 verwirklichen zu können, wird parallel zu diesem Bauleitplanverfahren ein detaillierter Straßenentwurf mit Darstellung der Topografie, Straßenquerschnitte, Höhenpläne etc. aufgestellt. Dieser Straßenentwurf ist von der Gemeinde Bad Essen aufzustellen und dem Geschäftsbereich Osnabrück zur Zustimmung/ Genehmigung vorzulegen.

Ferner wird zwischen der Gemeinde Bad Essen und dem Geschäftsbereich Osnabrück eine Vereinbarung zum Ausbau der Bundesstraße 65 abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat sich die Gemeinde Bad Essen zu verpflichten, die Mehrunterhaltungskosten, die dem Bund als Straßenbaulastträger der Bundesstraße 65 durch die Verbreiterung der Bundesstraße erwachsen, zu erstatten. Die Kosten hierzu werden in der Vereinbarung festzulegen sein.

Abbildung: Straßenbauentwurf (Ausschnitt – Änderungen vorbehalten, o.M.)



5 Umweltbericht

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 beigelegt.

6 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Nach dem integrierten Klimaschutzkonzept des Landkreises Osnabrück¹ steigt der Energiebedarf im Bereich Gewerbe bis zum Jahr 2050 an, im Vergleich zu den Wohngebieten wird sogar ein erheblicher Mehrbedarf prognostiziert. Potenzial wird in den großen Dachflächen der Gewerbekomplexe gesehen. Diese könnten für Photovoltaik genutzt werden, über die Erzeugung erneuerbarer Energie den CO₂-Ausstoß senken und so zum Klimaschutz beitragen.

Die Installation von Photovoltaik auf den Dachflächen trägt auch zur Klimaanpassung bei, da ein Teil der Sonnenenergie zur Stromerzeugung genutzt wird, heißt sich die Dachoberfläche weniger auf, sodass die Gefahr der Hitzeinselbildung sinkt.

Neben dem Photovoltaikpotenzial benennt des Klimaschutzkonzept noch weitere Maßnahmen für CO₂-Einsparung im Bereich Gewerbe, auf diese sei an dieser Stelle verwiesen.

7 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des vorhandenen Netzes. Entsprechende Abstimmungen bzw. Regelungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger durchgeführt.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Weiterhin werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig koordiniert.

¹ Landkreis Osnabrück (2011): **Integriertes Klimaschutzkonzept**. Osnabrück

Die Frischwasserversorgung für Produktions- und sonstige Zwecke der Fa. Homann wird den Prognosen nach erheblich zunehmen auf ein Maß, das für den Wasserverband Wittlage als Versorgungsträger nennenswerte bauliche Maßnahmen und Investitionen erfordert (z. B. neuer Speicherbehälter an der Lintorfer Straße außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 77). Die künftigen Anforderungen werden zwischen der Fa. Homann und dem Wasserverband abgestimmt.

Gleiches gilt für den zukünftigen Abwasseranfall. Auch hier besteht regelmäßiger Austausch zwischen beiden Seiten. Zur Zeit ist wie bisher vorgesehen, das betriebliche Abwasser mit einer Flotationsanlage auf dem Firmengelände vorzubehandeln und dann grob vorgereinigt und mittels Zugabe geeigneter Chemikalien geruchsmindernd als Indirekteinleitung in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Für die Einleitung von Abwasser aus Kühlsystemen (z.B. NH₃-Kälteanlage) ist der Anhang 31 der Abwasser-verordnung zu berücksichtigen. Ein Antrag gemäß § 58 Wasserhaushaltsgesetz für Einleitungen in die öffentliche Abwasseranlage ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu stellen.

Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung aufgestellt worden. Im Plangebiet sind entsprechend geeignete Regenrückhalteanlagen vorgesehen.

Die Abwicklung erforderlicher wasserrechtlicher Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu klären.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes (Zugänglichkeit und Zuwegung, unabhängige und abhängige Löschwasserversorgung) werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Rahmen der Erschließungsplanungen mit dem Gemeindebrandmeister, der Hauptamtlichen Brandschau und dem Wasserverband Wittlage abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

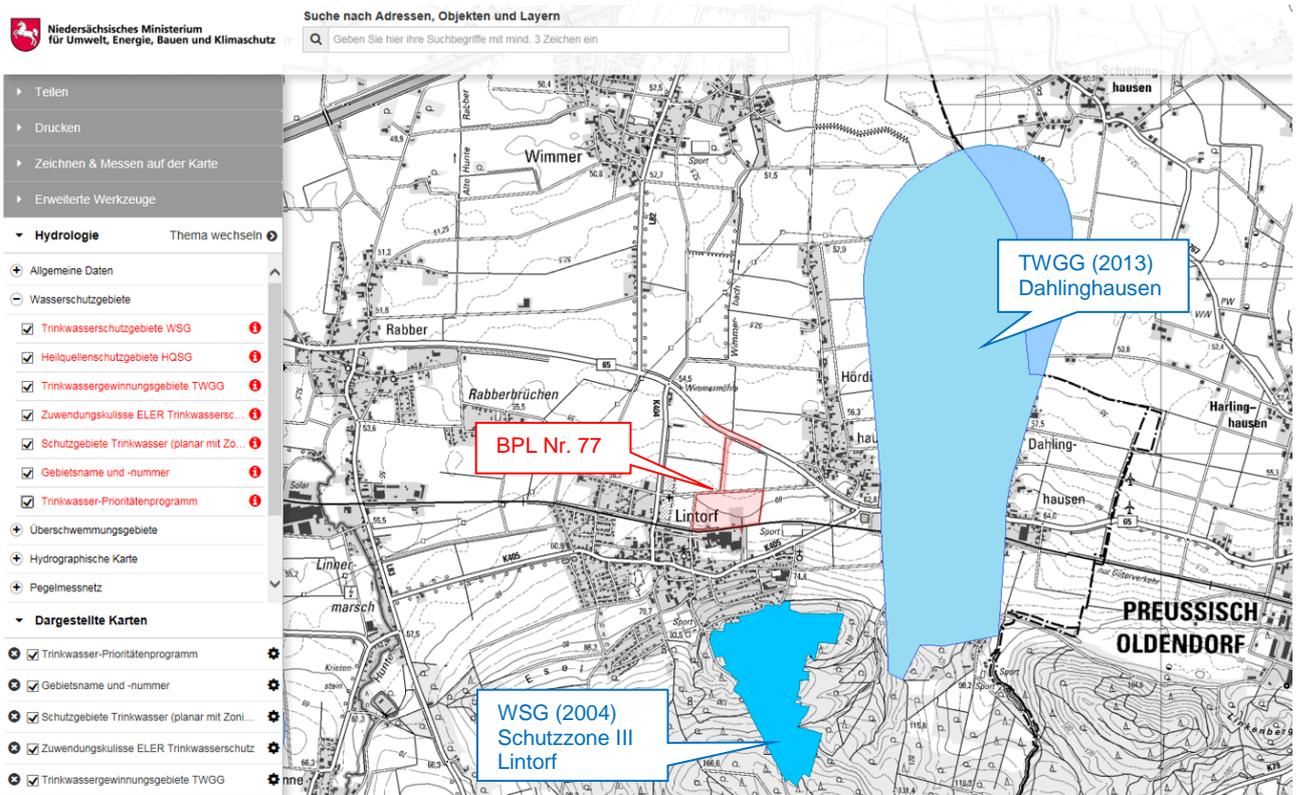
Das Gewässer Nr. 410 (Flurstücke 44/1 und 44/2) ist ständig wasserführend, auch in der trockenen Jahreszeit. Es dient insbesondere der Entwässerung des Betriebsgeländes der Fa. Homann südlich der Bahnlinie sowie der Entwässerung aus dem betriebseigenen Regenrückhaltebecken. Unter anderem ist auch ein Grundwasserpumpwerk angeschlossen. Die Rohrleitung befindet sich in einem Bereich, der überbaut werden soll (Hochregallager). Die Rohrleitung kann daher in der heutigen Lage nicht verbleiben und es ist aus diesem Grund eine Umlegung des vorgesehen (Festsetzung Gewässer/ Graben). Für die Gewässerverlegung anfallende Kosten sind verursachungsbedingt durch den Gewerbebetrieb zu übernehmen.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 liegt die geplante gewerbliche Baufläche innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 02).

In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Ggf. erforderliche Nutzungsbeschränkungen werden in Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ beim Landkreis Osnabrück im Rahmen des bauordnungsrechtlichen bzw. Genehmigungsverfahren gemäß BImSchG vorgenommen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Dahlinghausen (2013) und außerhalb des 2004 verordneten Trinkwasserschutzgebietes Lintorf.

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Grund- bzw. Trinkwasserschutz werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen bzw. Genehmigungsverfahrens gemäß BImSchG festgelegt.



8 Belange des Immissionsschutzes

- Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Planaufstellung entsprechend berücksichtigt.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist der Schutz der Bevölkerung vor den von den Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen zu gewährleisten.

- Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verlaufen die Bundesstraße 65 und südlich die Eisenbahnstrecke von Holzhausen nach Bohmte (Wittlager Kreisbahn).

Von den Verkehrsanlagen 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.

Ebenso können vom Betrieb der Eisenbahnstrecke von Holzhausen nach Bohmte (Wittlager Kreisbahn) Emissionen ausgehen. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Bahnbetreibers gehen.

- Landwirtschaft

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

9 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Der Gemeinde liegen z.Z. keine Hinweise auf Altlasten oder Altstandorte im Planbereich vor.

1. Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück mitzuteilen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN Hannover direkt zu benachrichtigen.

10 Bodenordnende Maßnahmen und Erschließung

Die Kosten der Erschließung sind noch im Rahmen der Erschließungsplanungen zu ermitteln. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz.

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 Umlenungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Gemeinde die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Sulfatgesteine aus dem Oberen Jura, die durch Lösungsprozesse Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen können. Damit sind im Gebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Bisher ist im Planungsbereich und im Umkreis bis 12 km Entfernung kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Die Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden.

Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalldurchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven Anforderungen für die entsprechende Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70% aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5m. Sofern ein gesonderter statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalles erfolgt, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5m für den Bemessungsfall angesetzt werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

11 Bodenfunde/ Denkmalpflege

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 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12 Belange der Wittlager Kreisbahn

Unbefugtes Betreten oder Befahren der Bahnanlagen zu verhindern, ist auf der ganzen Länge der Grundstücksgrenze zur Bahn eine entsprechende Einfriedung ohne Öffnungen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m herzustellen vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Einleitung von anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwasser in den an der Grenze zur Bahn verlaufenden Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Kreuzungen oder Längsführungen von Versorgungsleitungen mit der Bahn sind vor deren Ausführung bei der Bahn zu beantragen.

Vom Betrieb der Bahn gehen Emissionen aus. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten der Bahn gehen.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2019-01-31

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Johannes Eversmann

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 77 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den _____

Im Auftrag