

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 84 „Am Reiterhof“

OT Heithöfen

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Projektnummer: 218049
Datum: 2019-08-13

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte	4
3	Planungsleitlinien.....	4
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung	4
4.2	Festsetzungen in Textform	4
4.3	Örtliche Bauvorschriften	5
5	Verkehrliche Erschließung	6
6	Belange des Umweltschutzes	6
7	Ver-/ Entsorgung	7
8	Belange des Immissionsschutzes.....	7
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie.....	8
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	8
11	Bodenfunde	8
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

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 IP

©IPW 2019

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-08-13

Proj.-Nr.: 218049

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 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Reiterhof“, den vorhandenen Siedlungsbereich Ortsteils Heithöfen weiterzuentwickeln und die hier vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen.

In der Ortschaft Heithöfen besteht Bedarf, weitere Grundstücke für eine Wohnbebauung auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Ortschaft, vor dem Hintergrund, dass in der Ortschaft keine Grundstücke mehr für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es nunmehr, Bauflächen zu Wohnzwecken für die Eigenentwicklung der Ortschaft Heithöfen auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Heithöfen 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 Heithöfen) besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die sowohl aus der Eigenentwicklung resultiert, als auch auf das hier günstigere Bodenpreinsniveau 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.

Mit dieser Ausweisung von weiteren Bauflächen für Wohnzwecke wird erreicht, dass die im Zuge der Haupterschließungsstraßen in der Ortschaft Heithöfen noch vorhandenen Baulandpotentiale genutzt werden können. Dies entspricht auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a (2) BauGB).

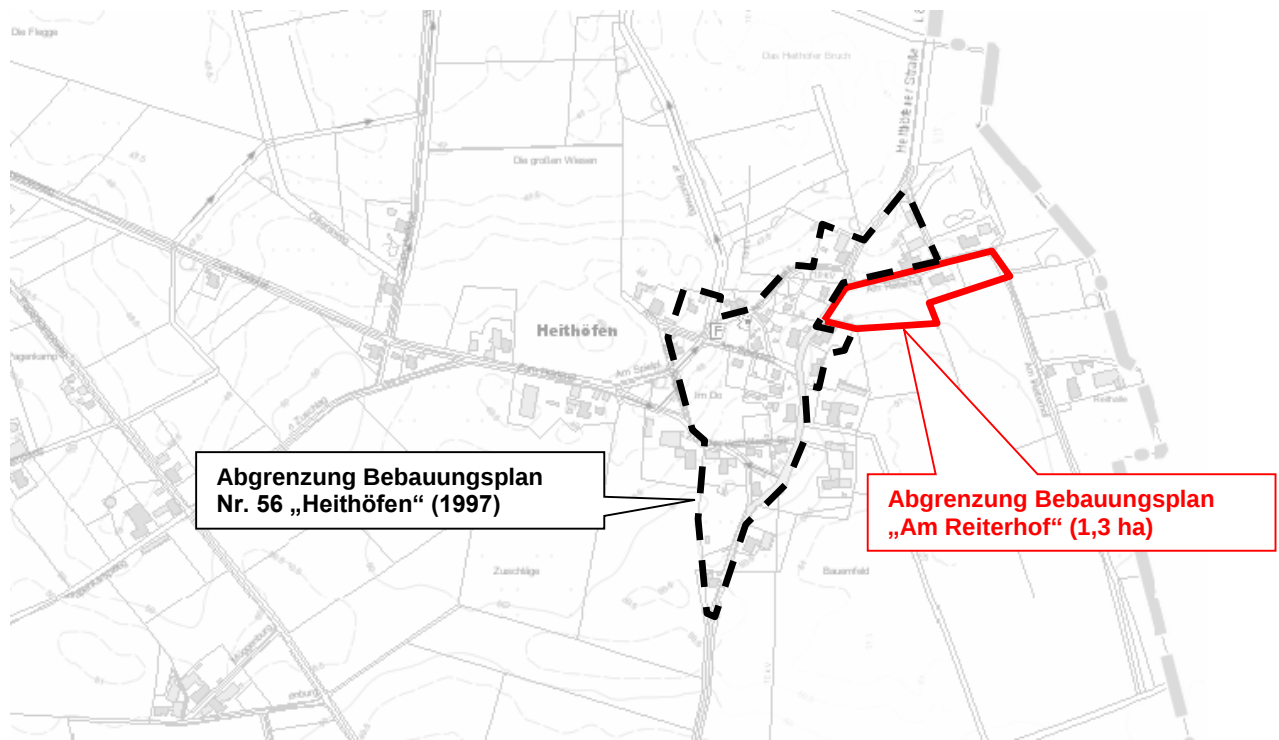
Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des [§ 13a BauGB](#) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Reiterhof“ schließt hier unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Osten der Ortslage Heithöfen an, festgesetzt werden soll ein allgemeines Wohngebiet, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000m² (allgem. Wohngebiete ca. 12.735 m²; bei einer GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 5.058 m²). Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

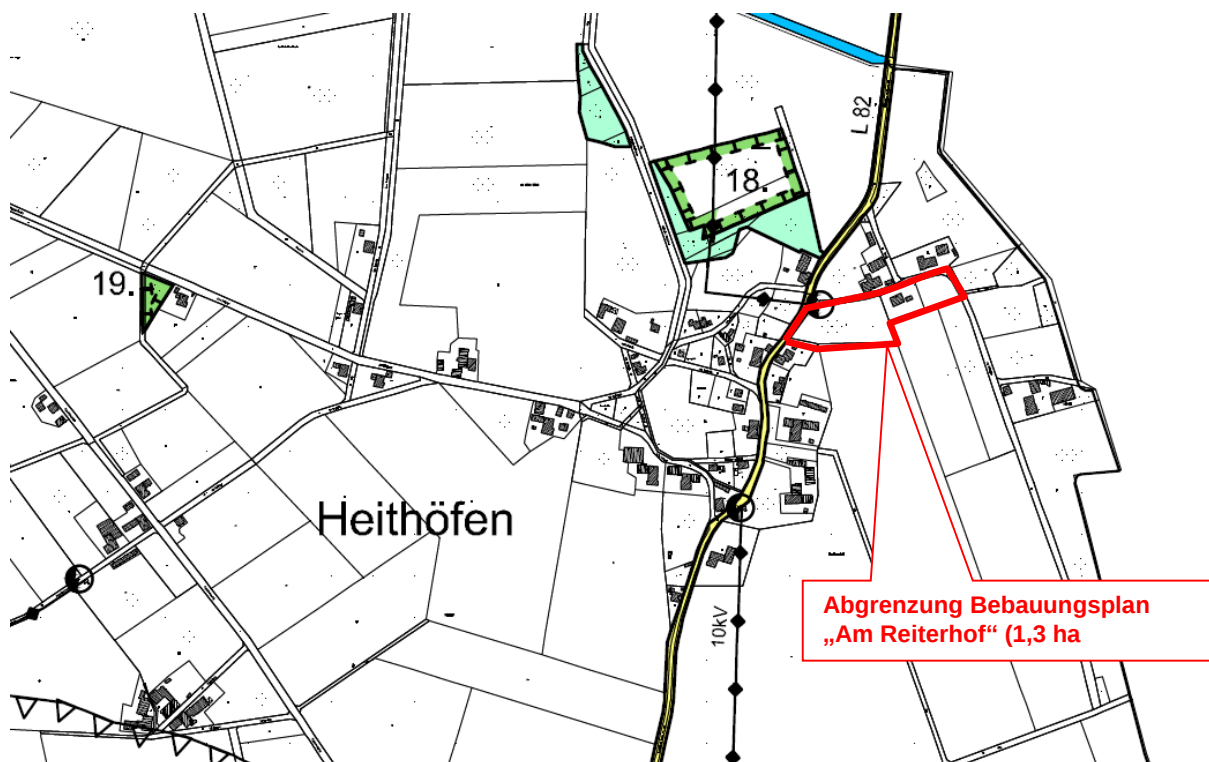
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar.

Der Flächennutzungsplan ist insofern gemäß §13a (2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es werden Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Abb. Bebauungssituation Ortsteil Heithöfen (Ausschnitt, o.M.)

(Quelle: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz – Umweltkarten)

Abb.: Darstellung FNP Gemeinde Bad Essen – OT Heithöfen (Ausschnitt o.M.)

2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Am Reiterhof“ umfasst das Gebiet im Nordosten des Ortsteils Heithöfen.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 12.735 m ²
- Allgemeine Wohngebiete	ca. 11.240 m ²
- Flächen zum Anpflanzen ...	ca. 1.305 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 190 m ²

3 Planungsleitlinien

Die Bebauungsaufstellung erfolgt unter Berücksichtigung folgender Planungsleitlinien bzw. städtebaulicher Belange:

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

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 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-Gebieten ab.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt auf Grund der heutigen Anforderungen der Bauwilligen und auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen von mindestens 900 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.

4.2 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-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 Einfamilienhausbebauung) grundsätzlich von einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10,5m über dem anstehenden Gelände ausgegangen. Dazu werden entsprechende maximale Gebäudehöhen/ Firsthöhen im Bebauungsplan festgesetzt. (sh. Abb. Topographische Karte nächste Seite)

Im Plangebiet wird ein Nutzungsmuster angestrebt, das die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht, damit wird der Charakter des vorhandenen Siedlungsbereiches aufgegriffen und fortgeführt.

Dazu wird hier eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen (textliche Festsetzung § 3) vorgenommen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ohne Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (z.B. Mehrfamilienhäuser) 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 Doppelhäuser sind zulässig) 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. 2 Wohnungen pro Einzelhaus, je 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte wird hier für vertretbar gehalten und entspricht den hier vorhandenen Siedlungsstrukturen.

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

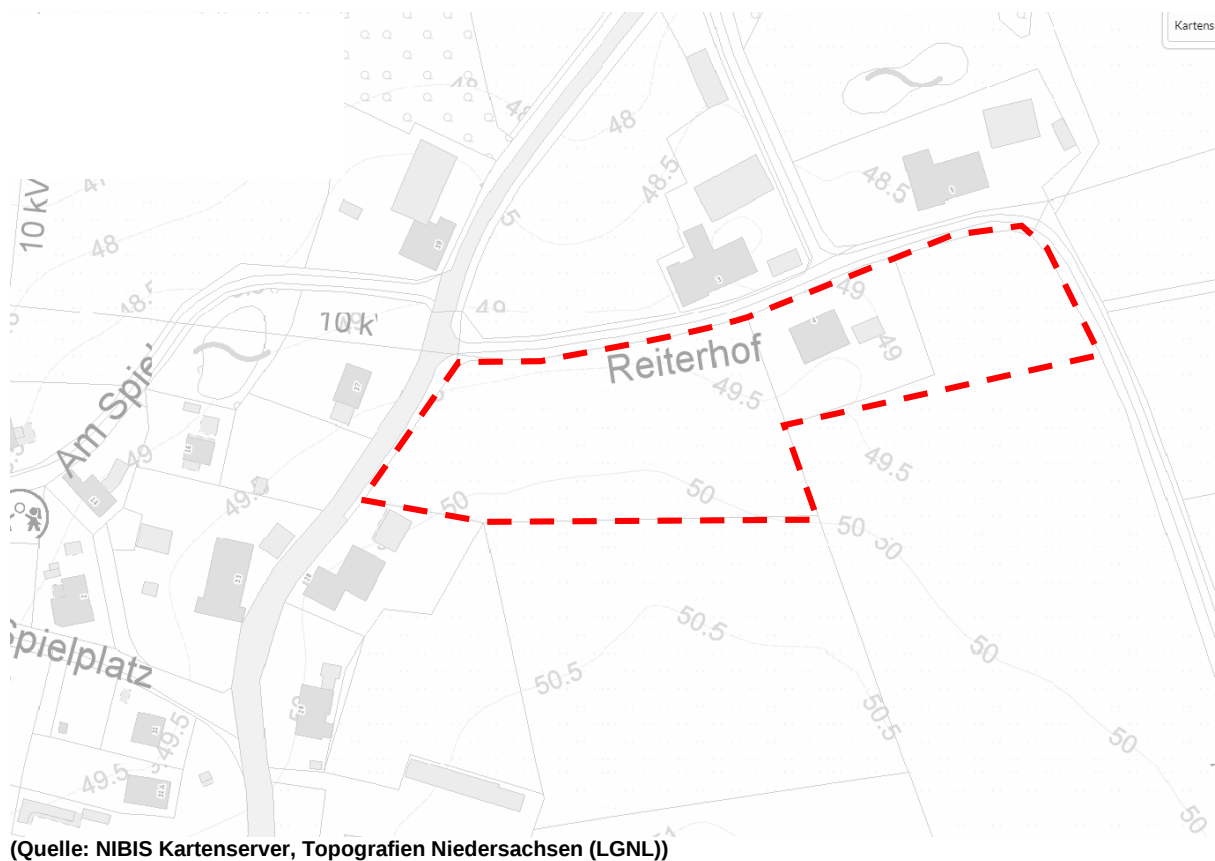
§ 5 stellt sicher, dass in den Freibereichen der Grundstücke die Versiegelung auf ein Minimum reduziert wird.

4.3 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 Heithöfen wahrt.

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

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



5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz („Heithöfener Straße“/ L 82, „Am Reiterhof“).

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

Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

6 Belange des Umweltschutzes

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 schließt hier unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Zuge der „Heithöfener Straße“ und der „Am Reiterhof“ an, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm und es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Gemäß § 13a (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 von einer Umweltprüfung/ Umweltbericht abgesehen wird.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. der geringfügigen Erweiterung des Innenbereiches die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich wird auf den umweltplanerischen Fachbeitrag in der Anlage verwiesen.

Danach sind durch die hier verfolgte Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft oder sonstigen Umweltbelangen zu erwarten. Die Gemeinde Bad Essen trifft vor diesem Hintergrund die abwägende Entscheidung den Bereich des Plangebietes einer (wohn)baulichen Nutzung zuzuführen (s.o.).

7 Ver-/ Entsorgung

Die ordnungsgemäße Versorgung des Planbereiches mit Strom und Trinkwasser ist durch den Anschluss an die in der Nachbarschaft vorhandenen Anlagen und Einrichtungen möglich und wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

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 flachwurzeln 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.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/ DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.) erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanungen für dieses Baugebiet.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Kleinkläranlagen vorzusehen.

8 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem erhebliche Immissionen, ausgehend von Straßenverkehr oder gewerblichen Betrieben, nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt.

Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Gutachten zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Geruchssituation eingeholt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Planaufstellung entsprechend berücksichtigt.

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie

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

10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

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 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.

11 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.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2019-08-13

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i.V.

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 84 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den

Im Auftrag