

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 87

„Östlich Wiesenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 220614

Datum: 2021-11-01

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

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

Anlagen:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-11-01

Proj.-Nr.: 220614

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 Nr. 87 „Östlich Wiesenstraße“, den vorhandenen Siedlungsbereich im Nordwesten des Ortsteils Lintorf weiterzuentwickeln und die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen.

In der Ortschaft Lintorf 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.

Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es nunmehr, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Lintorf auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Lintorf 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 Lintorf) 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.

Mit dieser Ausweisung von Wohnbauflächen wird erreicht, dass das innerhalb der Ortschaft vorhandene Baulandpotential einer Bebauung zugeführt werden kann. Dies entspricht auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a (2) BauGB).

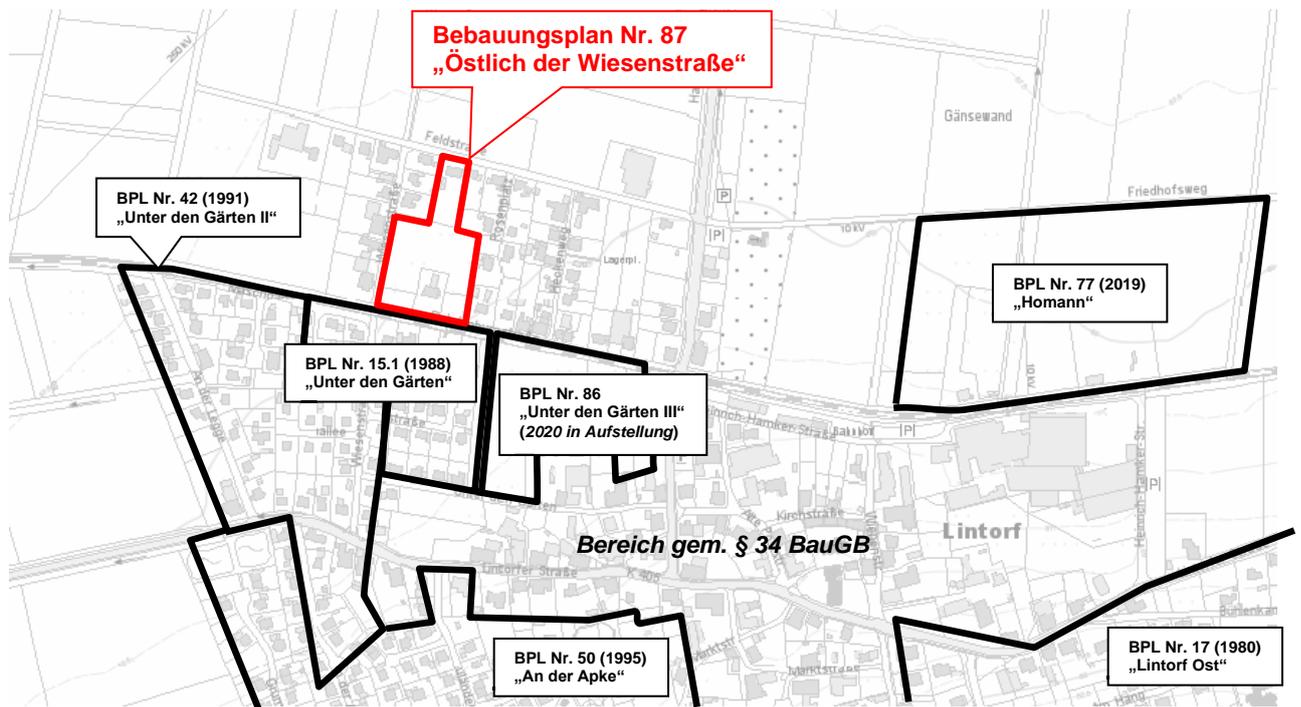
Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, wenn dieser Maßnahmen der Innenentwicklung dient, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Wiesenstraße“ liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches im Nordwesten der Ortslage Lintorf an, festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000m² (allgem. Wohngebiete ca. 11.270 m²; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 4.508 m²). Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar.

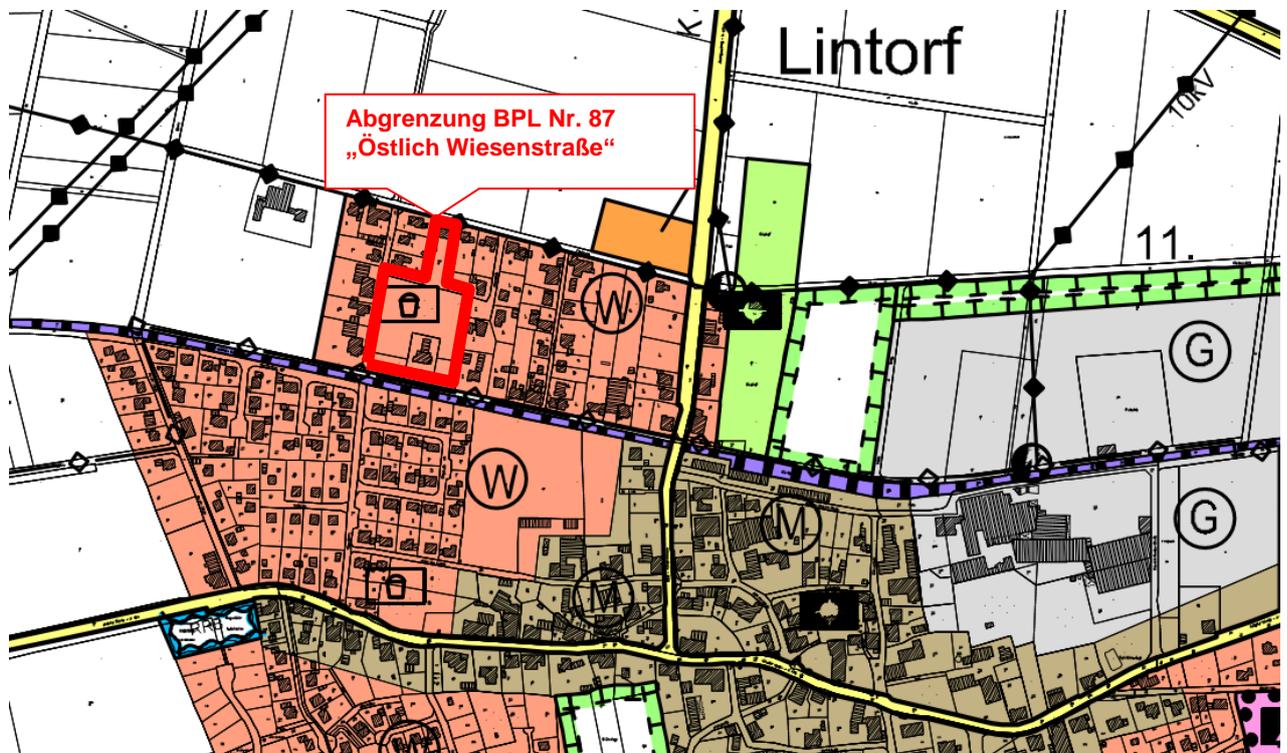
Dem s.g. „Entwicklungsgebot“ (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) nach § 8 (2) BauGB ist damit entsprochen.

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



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

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



2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Östlich Wiesenstraße“ umfasst das Gebiet zwischen der Feldstraße im Norden und der Rohdenburgstraße im Süden, und zwischen der Wiesenstraße im Westen und dem Rosenplatz im Osten, im Ortsteil Lintorf.

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	ca. 11.270 m ²
- Allgemeine Wohngebiete	ca. 11.189 m ²
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	ca. 81 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.
- Dem gestiegenen und unterschiedlichen Wohnraumbedarf der Bevölkerung soll durch die Ausweisung geeigneter Wohnbaugrundstücken entsprochen werden. Hierbei wird vor dem Hintergrund der im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Bau- und Nutzungsstruktur eine entsprechende Bebauung der innerörtlichen Potentialfläche vorgesehen, so dass der gesetzlichen Anforderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen wird und keine weiteren Flächen in der „freien“ Landschaft in Anspruch genommen werden müssen.

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 (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Planbereich erfolgt gemäß der absehbaren Nachfrage die Festsetzung einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise und zielt damit auf eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung (WA) ab.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt auf Grund der heutigen Anforderungen der Bauwilligen und auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen von 700 – 1.000 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) wird gewährleistet, dass in allen WA-Gebieten ausschließlich Wohnnutzungen realisiert werden können.

Insofern werden hier Einrichtungen mit Versorgungsfunktionen in Bezug auf die Wohnnutzung, Läden und Handwerksbetriebe usw. (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ gedeckt.

§ 2 stellt eine auf den Siedlungsbereich abgestimmte Grundstücksgröße sicher.

Die einheitliche Festsetzung zur Gebäudehöhe mit dem § 3 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.

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 § 4) 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 die Belange des Naturschutzes in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

Die festgesetzte Größenordnung von max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus wird hier für vertretbar gehalten und entspricht den hier vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Nachbarschaft.

Mit § 5 der textlichen Festsetzungen wird die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in Hinblick auf das Ortsbild geregelt.

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

Im § 7 werden die entsprechenden Anforderungen des Artenschutzes formuliert.

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 Bauungsmaßstab in der Ortslage Lintorf wahrt.

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

5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz, die „Wiesenstraße“, die „Rohdenburgstraße“ und den „Rosenplatz“.

Die Erschließung des südlichen Teilbereiches des Grundstückes „Feldstraße Nr. 17 erfolgt über den Nordteil des Grundstückes, s.g. „Hinterliegererschließung“.

Die erforderlichen straßenverkehrsrechtlichen Regelungen werden außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Erschließung des Baugebietes geregelt. Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

Eine regelmäßige Müllabfuhr kann nur dann gewährleistet werden, wenn sowohl die Wendeanlage „Rosenplatz“ als auch die Zufahrtsstraßen frei befahrbar bleiben. Parkende Fahrzeuge können die Durchfahrt unserer 3-achsigen Müllsammelfahrzeuge erheblich behindern, sodass eine Leerung unter Umständen nicht möglich ist.

6 Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt werden in dem Umweltplanerischen Fachbeitrag (sh. Anlage) beschrieben und geprüft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Siedlungsbereichs, unter Ausnutzung der gegebenen Erschließungsverhältnisse, entsprechen den Bestrebungen der Gemeinde, innerörtliche Flächenpotentiale für bauliche Zwecke zu mobilisieren, und damit gleichzeitig den Ausweisungsbedarf neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft zu reduzieren. Damit wird dem Grundsatz § 1a (2) BauGB entsprochen (...Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...).

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Hier gelten nach § 13a (2) Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB entsprechend.

Insofern wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

7 Ver-/ Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Planbereiche ist durch den Anschluss an die in der Nachbarschaft vorhandenen Anlagen und Einrichtungen möglich und wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

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 Umfang 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.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes sichergestellt.

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.

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.

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.

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

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Wallenhorst, 2021-11-01

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 87 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den _____

Im Auftrag