

# Bad Essen

im Osnabrücker Land

## **Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“**

**(Neuaufstellung)**

mit örtlichen Bauvorschriften

### **Begründung**

**Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Projektnummer: 219130  
Datum: 2022-03-08

**IPW**<sup>◻</sup>  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und städtebauliche Werte .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verhältnis zur Ursprungsplanung.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 (Neuaufstellung).....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Ver-/ Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes.....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie.....</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Bodenfunde .....</b>	<b>9</b>
<b>13</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>9</b>

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-03-08

Proj.-Nr.: 219130

**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

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“ (Ursprungsplan) ist seit 1980 rechtskräftig.

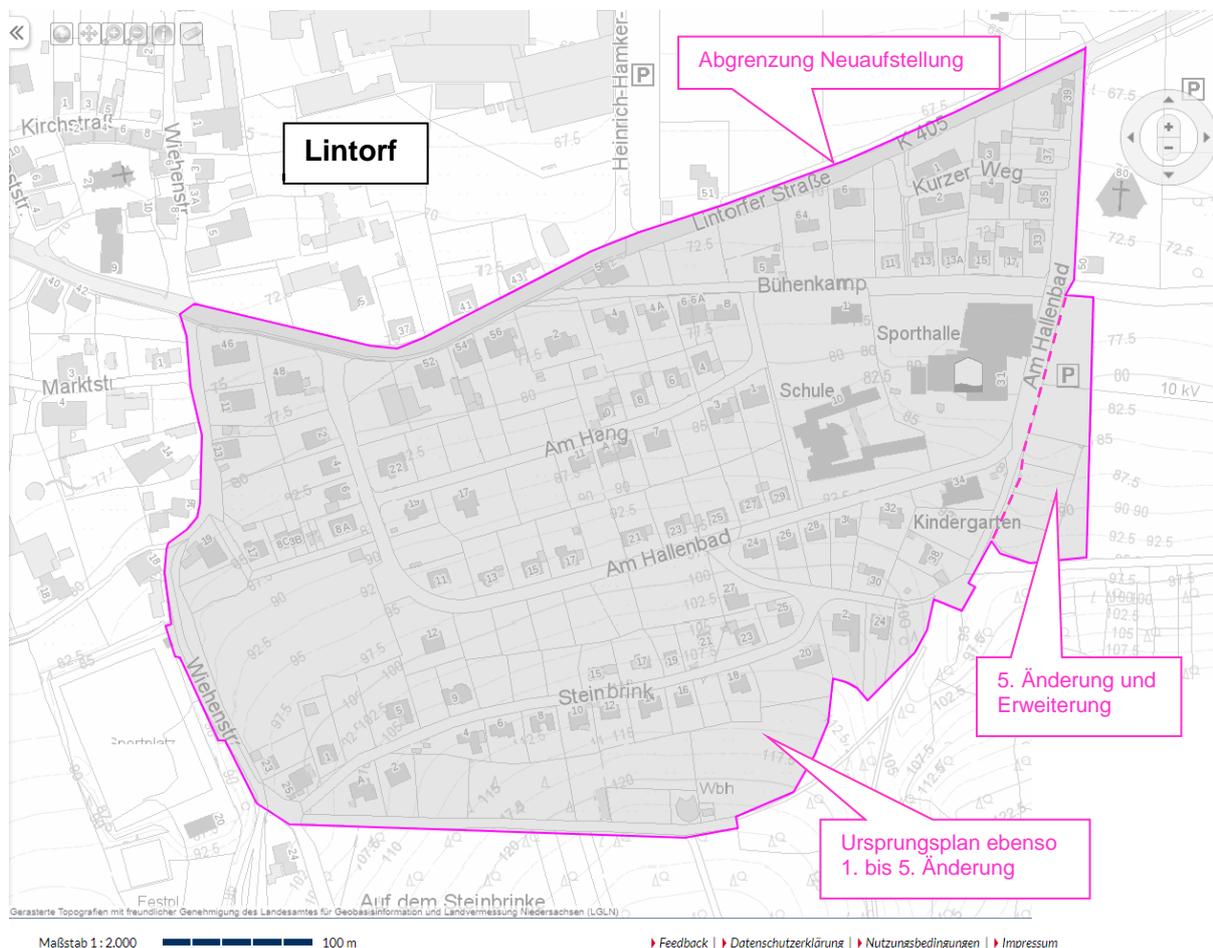
Planungsanlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lintorf - Ost“ ist die Überprüfung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dabei sollen die ggf. eingetretenen baulichen und nutzungs-spezifischen Änderungen bzw. Abweichungen zu den Festsetzungen des Ursprungsplanes an die tatsächlichen Begebenheiten bzw. Zielvorstellungen der Gemeinde Bad Essen angepasst werden.

Damit soll die Nachverdichtung in diesem Siedlungsbereich gesteuert werden, um so eine mögliche städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Dabei soll insbesondere die Zahl der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten für die einzelnen Grundstücke festgelegt werden.

Dabei sollen den Festsetzungen die aktuellen Rechtsgrundlagen (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.9.2021 (BGBl. I S.4147) und BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S.1802)) zu Grunde gelegt werden.

Des Weiteren soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch Zusammenfassung der einzelnen o.g. Änderungsplanungen die Übersichtlichkeit des Planwerkes sicherzustellen, weil die Darstellungen der einzelnen Änderungen in dem Ursprungsbebauungsplan dessen Eindeutigkeit und Lesbarkeit in einem nicht mehr vertretbaren Maße beeinträchtigen.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“- Neuaufstellung (o.M.)**



## 2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lintorf - Ost“ (Neuaufstellung) umfasst den südöstlichen Bereich der Ortslage des Ortsteils Lintorf:

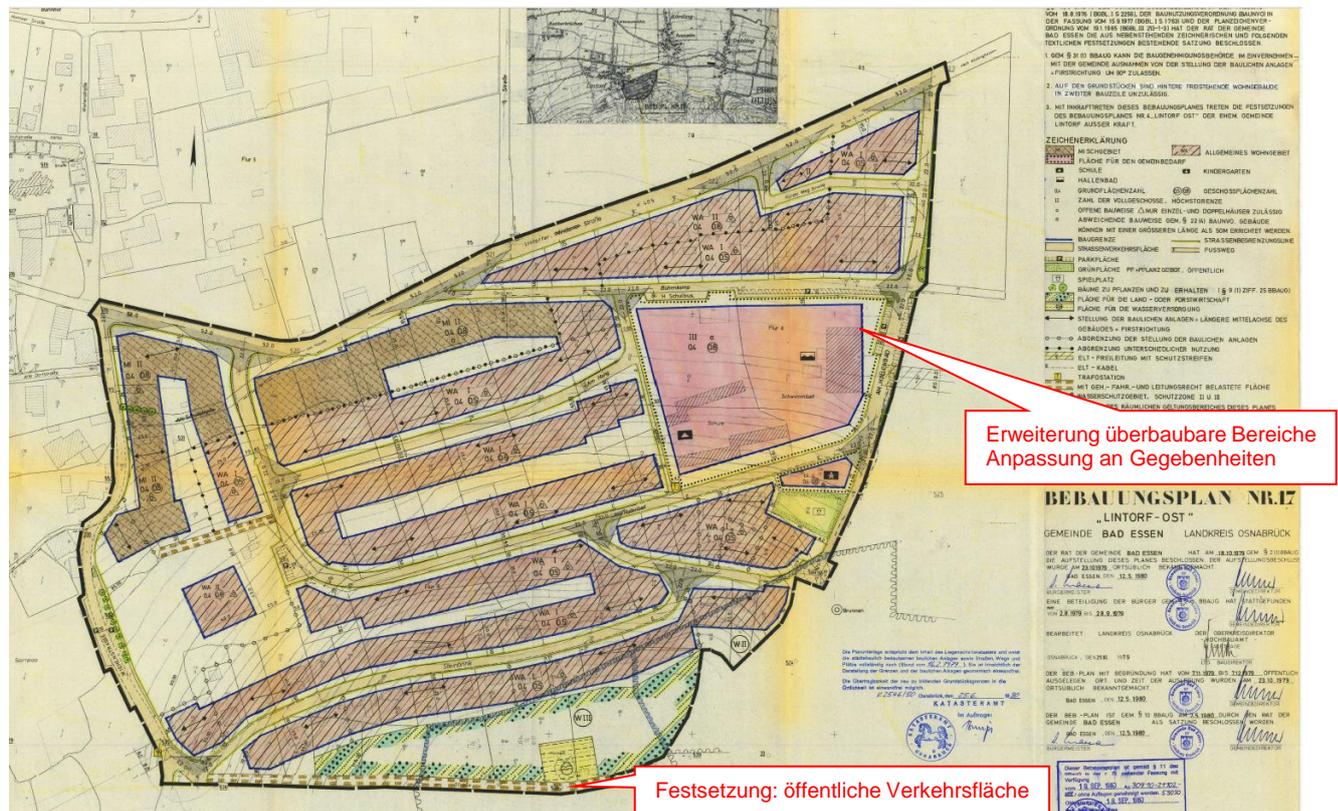
- an der Straße „Wiehenstraße“ im Westen,
- an der „Lintorfer Straße“ K 405 im Norden,
- an der Straße „Am Hallenbad“ im Osten und
- an der Straße „Steinbrink“ im Süden

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 204.220 m <sup>2</sup>
- Mischgebiete (MI)	ca. 17.030 m <sup>2</sup>
- Mischgebiete (MI-1)	ca. 4.280 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 90.395 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-1)	ca. 2.055 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-2)	ca. 935 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-3)	ca. 16.755 m <sup>2</sup>
- Fläche für den Gemeinbedarf/ Schule	ca. 19.685 m <sup>2</sup>
- Fläche für den Gemeinbedarf/ Kindergarten	ca. 1.275 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Parkplätze usw.)	ca. 36.770 m <sup>2</sup>
- Flächen zum Anpflanzen ...	ca. 1.820 m <sup>2</sup>
- Grünfläche/ Spielplatz	ca. 1.160 m <sup>2</sup>
- Flächen für Landwirtschaft und Wald	ca. 12.060 m <sup>2</sup>

## 3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

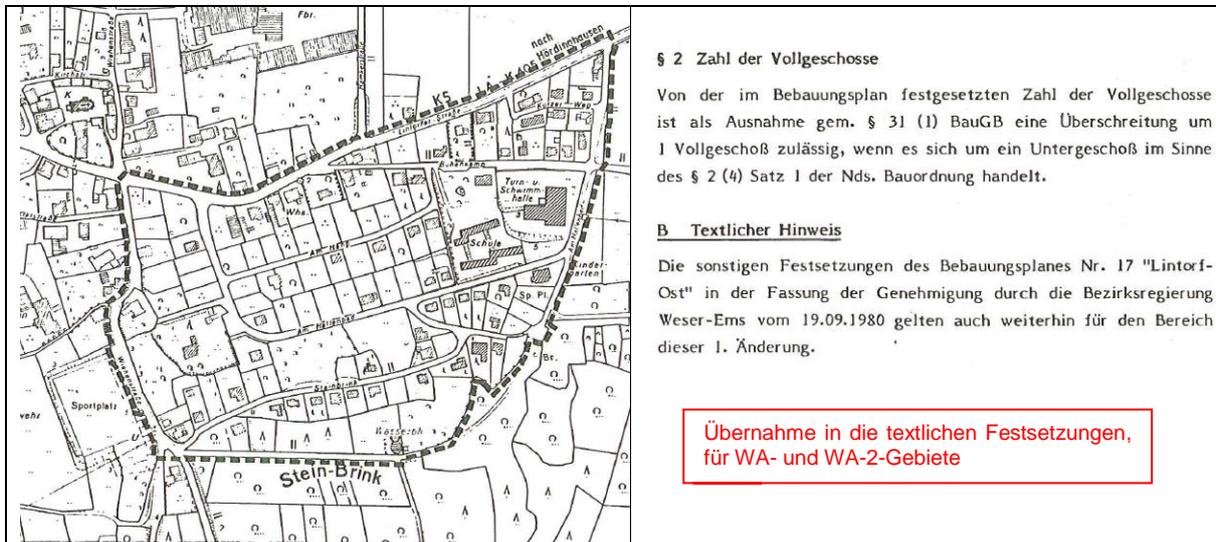
Der Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“ (Ursprungsplan) ist seit 1980 rechtskräftig.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“- (Ursprungsplan 1980, o.M.)



Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (1988) wurde im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes die Möglichkeit eröffnet, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse um maximal 1 zu erhöhen.

### Abb.: Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“- 1. Änderung (1988, o.M.)



Im Jahr 1995 sollte für das Grundstück der ehemaligen Hamker-Villa eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 durchgeführt werden, diese Änderung ist nicht durchgeführt worden bzw. die Änderung hat keine Rechtskraft erlangt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 führt 2001 für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes die Gültigkeit der BauNVO von 1990 ein.

### Abb.: Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“- 3. Änderung (2001, o.M.)

GEMEINDE BAD ESSEN  
Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“  
3. Änderung

Durch die Neuaufstellung gilt nunmehr:  
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S.1802).

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bad Essen diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“ 3. Änderung, bestehend aus der Übersichtskarte und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Bad Essen, den 30. OKT. 2001

In Vertretung:

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

#### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Lintorf - Ost“, 3. Änderung geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5 000 hervor

#### § 2 Umstellung Baunutzungsverordnung

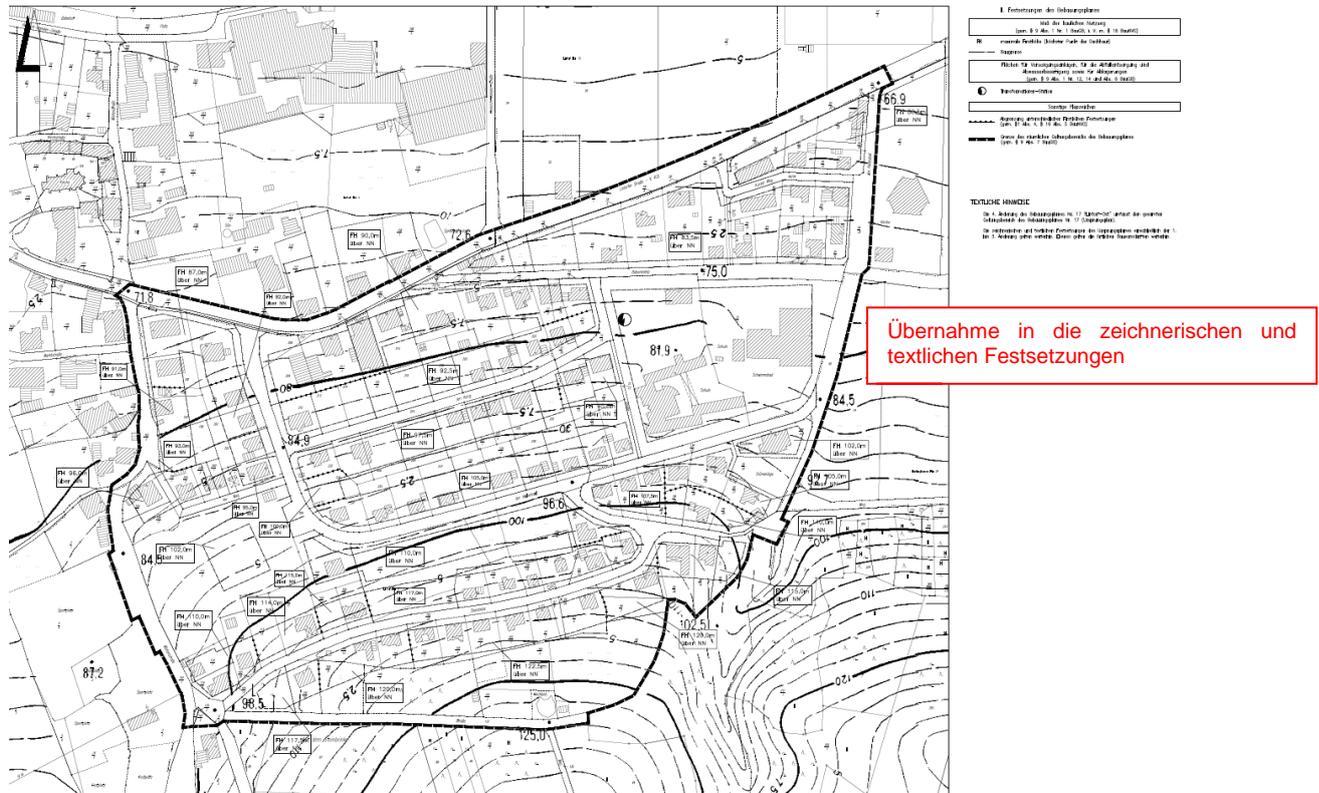
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. 1. S. 132) einschl. der nach folgenden Änderungen in der zur Zeit geltenden Fassung gilt.

#### § 3 Textlicher Hinweis

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes einschl. der erfolgten Änderungen gelten weiterhin.

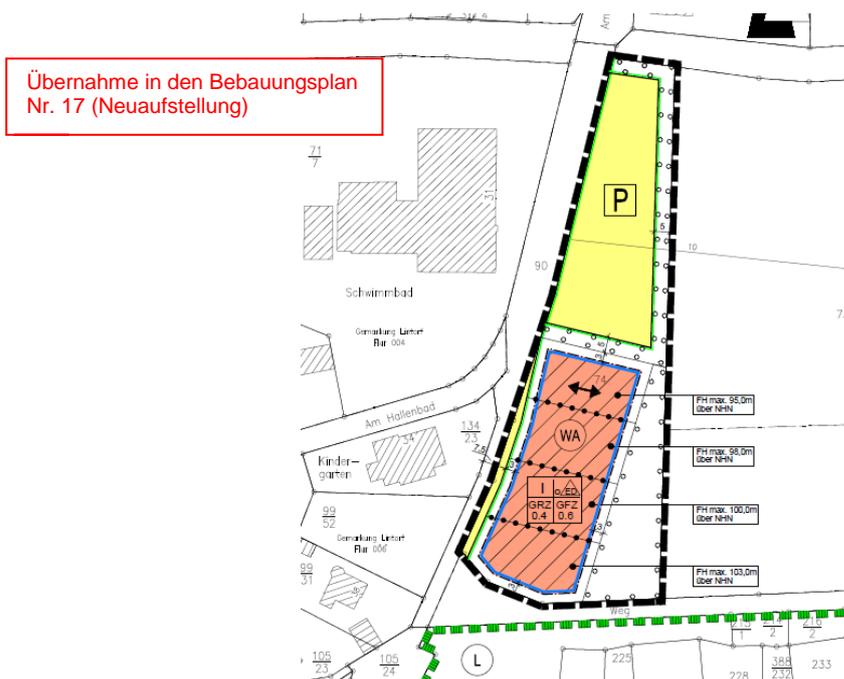
Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (2002) werden die Festsetzungen zur Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes auf die „Normalhöhe Null“ (NN) bezogen.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“- 4. Änderung (2002, o.M.)**



Mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 (2013) wurden östlich der Straße „Am Hallenbad“ weitere Parkplätze für das Schwimmbad und die benachbarte Grundschule sowie weitere Wohnhäuser vorgesehen.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 17 „Lintorf - Ost“- 5. Änderung und Erweiterung (2013, o.M.)**



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 (Neuaufstellung) tritt der Bebauungsplan Nr. 17 (Ursprungsplan einschließlich der bislang rechtskräftigen Teilbebauungspläne und Änderungen) außer Kraft.

#### **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 (Neuaufstellung)**

Grundsätzlich erfolgen im Rahmen der Neuaufstellung die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 (Ursprungsplan einschließlich der rechtskräftigen Teilbebauungspläne und Änderungen) unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Nutzungssituation; Zielsetzung ist es, die vorhandene und planungsrechtlich bereits gesicherte Siedlungsstruktur aufzugreifen und fortzuführen:

- Übernahme der Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 sowie den entsprechenden Änderungen und der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der entsprechenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.
- Übernahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus der Ursprungsplanung; Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.
- Festsetzung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung (öffentliche Straßen, Fußwege, Wendeanlagen) einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze) als Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.  
Die im Ursprungsplan noch als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden nunmehr gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. Geschossigkeit, GRZ/ GFZ) und die Bauweisen sind grundsätzlich aus der Ursprungsplanung übernommen worden. Dabei werden insbesondere die Höhenfestsetzungen der 4. Änderung in die Neuaufstellung übernommen, um ein harmonisches Siedlungsbild unter Berücksichtigung der stark bewegten Topographie zu gewährleisten.
- Des Weiteren wurden die überbaubaren Bereiche an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst, hier insbesondere im Bereich der Sporthalle an der Straße „Am Hallenbad“.

#### **5 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

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 § 1 der textlichen Festsetzung werden die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Damit wird die durch die Ursprungsplanung eingeleitete Siedlungsentwicklung aufgegriffen und entsprechend fortgeführt.

Im § 2 wird die Mindest-Grundstücksgröße und die Bebauung der Baugrundstücke festgelegt. Damit wird die im Plangebiet überwiegend vorhandene „lockere“ Einfamilienhausbebauung als hier bestehender Siedlungsmaßstab festgeschrieben.

§ 3 regelt die maximale Anzahl der zulässigen Wohnungen in den einzelnen Baugebieten. Auch hiermit soll die im Plangebiet überwiegend vorhandene „lockere“ Einfamilienhausbebauung als hier bestehender Siedlungsmaßstab festgeschrieben werden. Vorhandene Mehrfamilienhäuser werden im Bestand gesichert.

Die §§ 4 und 5 treffen Regelungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl. Auch damit werden die hier bestehenden Gegebenheiten aufgegriffen und fortgeführt.

Mit § 6 der textlichen Festsetzungen wird die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in Hinblick auf das Ortsbild geregelt.

§ 7 regelt die Errichtung von baulichen Anlagen im Vorgartenbereich und § 8 die Gestaltung der Außenanlagen auf den Baugrundstücken. Das erfolgt, um ein aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild zu gewährleisten und die Sichtverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraße nicht zu beeinträchtigen.

Mit § 9 werden dann noch die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz genannt.

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. Insofern wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab 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.

## **6 Verkehrsliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

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 Wendeanlagen und die Zufahrtsstraßen frei befahrbar bleiben. Parkende Fahrzeuge können die Durchfahrt der 3-achsigen Müllsammelfahrzeuge erheblich behindern, sodass eine Leerung unter Umständen nicht möglich ist.

## **7 Belange des Umweltschutzes**

Durch die, dieser Planung zu Grunde liegenden Planvorhaben (Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen) werden die Grundzüge der (Ursprungs-)Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Gemäß § 13 (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.

Beeinträchtigungen der Umweltbelange sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplane Nr. 17 nicht zu erwarten. Gegenstand der Neuaufstellung ist die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen.

Gegenüber der Ursprungsplanung treten insofern keine erheblichen Änderungen für die Belange der Umwelt ein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar, unabhängig der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen.

Zur Vermeidung des Tötungsverbot von Individuen oder ihren Entwicklungsformen, sind vor dem Roden von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden diese auf potentiell vorhandene Individuen zu überprüfen. Die Arbeiten finden vorzugsweise außerhalb der Brut- und Wochenstubezeit statt, und somit zwischen Oktober und Ende Februar.

## **8 Ver-/ Entsorgung**

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungen/ Ursprungsplan sichergestellt. Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. In dem Plangebiet verlaufen sowohl Gas- als auch Elektroversorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung dienen.

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

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.

## **9 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.

## **10 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie**

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.

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.

## **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 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Wallenhorst, 2022-01-12

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 17 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den \_\_\_\_\_

Im Auftrag