

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 83

„Südlich Friedrichstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Projektnummer: 218552

Datum: 2022-02-28

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	7
5	Verkehrliche Erschließung	7
6	Belange des Umweltschutzes	7
7	Ver-/ Entsorgung	8
8	Belange des Immissionsschutzes.....	9
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie.....	10
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	10
11	Bodenfunde	10
12	Trinkwassergewinnungsgebiet	11
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	11

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-02-28

Proj.-Nr.: 218552

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. 83 „Südlich Friedrichstraße“, den vorhandenen Siedlungsbereich im Osten des Ortsteils Lockhausen weiterzuentwickeln und die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen.

In der Ortschaft Lockhausen 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.

Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Ansatzpunkte ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen und Abwägungsbelangen des § 1 (5) und (6) BauGB. Im Hinblick auf das Planungserfordernis kann die Gemeinde auf die in § 1 (6) BauGB bezeichneten Belange verweisen. Hier ist § 1 (6) Nr. 2 BauGB heranzuziehen, die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Wobei hier die Frage nach dem Bedarf an Wohnbauland im Vordergrund steht und der ist auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde weiterhin vorhanden. Das ist festzumachen an der Tatsache, dass nahezu alle - in der jüngsten Vergangenheit ausgewiesenen Baugrundstücke - in kürzester Zeit vergeben worden sind und z.Z. kaum mehr Grundstücke für Wohnbauvorhaben in der Gemeinde (insbesondere im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde: Bad Essen, Lockhausen, Harpenfeld, Wittlage) zur Verfügung stehen.

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

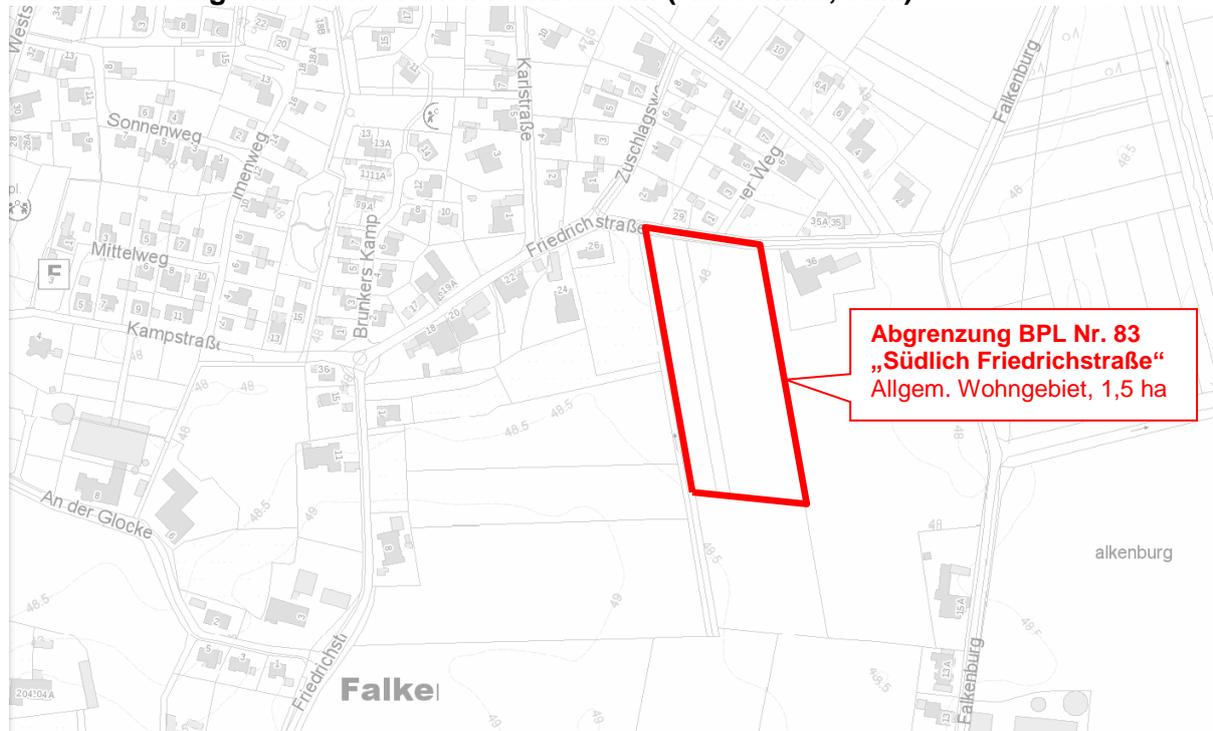
Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche 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 „Südlich Friedrichstraße“ schließt hier unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Nordwesten der Ortslage Lockhausen an, festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000m² (allgem. Wohngebiete ca. 12.980 m²; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 5.192 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 bereits im nördlichen Teilbereich Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und im südlichen Teilbereich Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar.

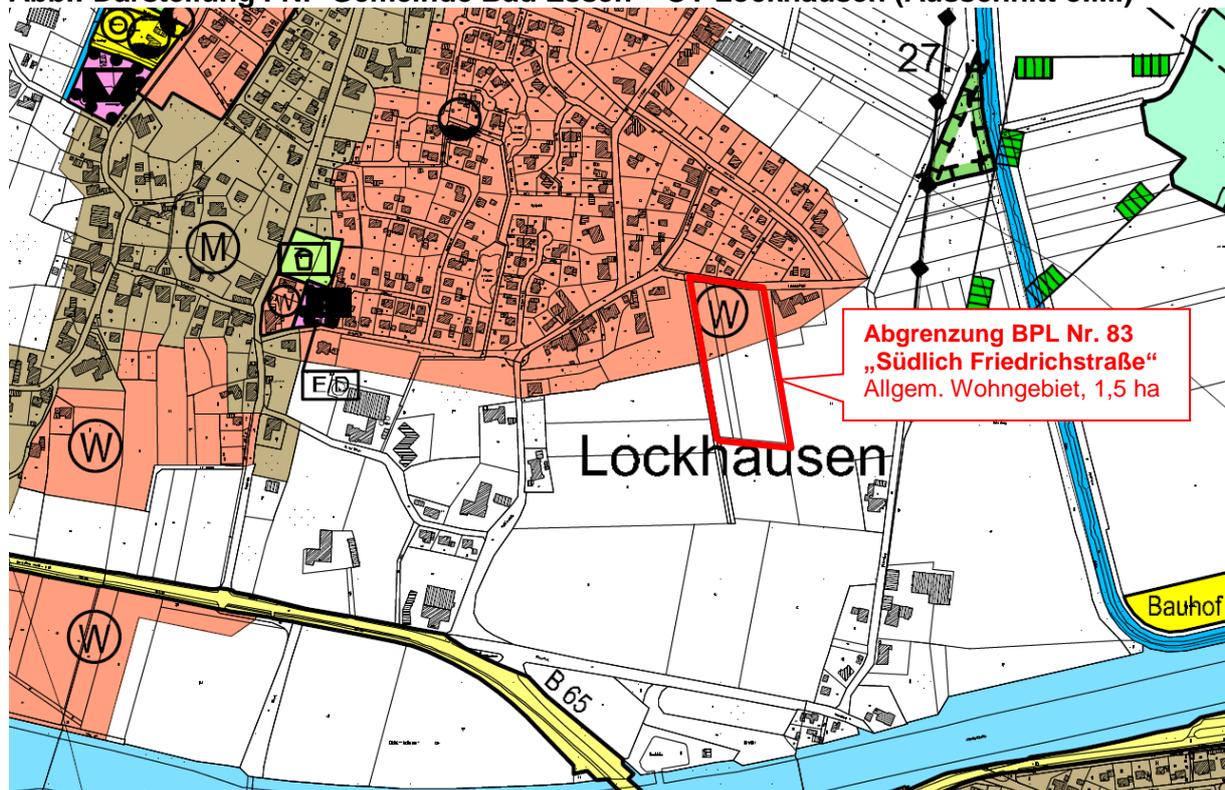
Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die Flächen für die Landwirtschaft werden in Wohnbauflächen umgeplant.

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



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

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



2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Südlich Friedrichstraße“ umfasst das Gebiet im Osten des Ortsteils Lockhausen.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 14.665 m ²
- Allgemeine Wohngebiete	ca. 11.175 m ²
- Verkehrsflächen (Straße)	ca. 1.690 m ²
- Regenrückhaltebecken	ca. 1.800 m ²

3 Planungsleitlinien

Die Bebauungsplanaufstellung 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 Einzel- und Doppelhäusern 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 mäßige Verdichtung des neuen Siedlungsbereiches eingeräumt, durch die Möglichkeit auch Doppelhäuser auf den Grundstücken zu errichten, so dass der gesetzlichen Anforderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen wird.

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 und WA-1) 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; im WA-1-Bereich sollen, entsprechend der bestehenden Nachfrage, auch Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten entstehen.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt auf Grund der heutigen Anforderungen der Bauwilligen und auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen von 500 – 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 gemäß den Anforderungen des § 13b BauGB im Plangebiet/ 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 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 § 5 der textlichen Festsetzungen wird die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in Hinblick auf das Ortsbild geregelt.

§ 6 regelt die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, und Carports auf dem Baugrundstück.

§ 7 stellt sicher, dass in den Freibereichen der Grundstücke die Versiegelung auf ein Minimum reduziert wird und mindestens ein Laub-/ Obstbaum auf dem Grundstück angepflanzt werden muss.

Mit § 8 der textlichen Festsetzungen werden Maßnahmen für den Artenschutz getroffen.

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 Lockhausen wahrt.

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

5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz („Friedrichstraße“).

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. 83 schließt hier unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Bereich im Nordwesten der Ortslage Lockhausen 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 Bebauungsplans Nr. 83 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.).

Grundsätzlich ist dazu noch auszuführen, dass sich aus §1a (2 = Bodenschutz) bis (5 = Klimaschutz) BauGB konkrete Verpflichtungen zu einer Beachtung in einem Bauleitplanverfahren ergeben.

Dabei ist von Interesse, mit welchem materiellen Gewicht die in § 1a BauGB aufgeführten Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hier zeigt sich keine Einheitlichkeit, was den abwägungsfesten Vorgaben des Gemeinschaftsrechts geschuldet ist; das Gemeinschaftsrecht ist dem ordnenden und zugleich relativierenden Zugriff des deutschen Baurechtsgesetzgebers entzogen.

So ordnen einerseits Absatz 2 Satz 3, Absatz 3 Satz 1 und Absatz 5 Satz 2 im Wortlaut einheitlich an, dass der Bodenschutz, der Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Klimaschutz „in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen“ sind. Der Gesetzgeber will klarstellen, dass die dort aufgeführten Belange jeweils zum Gegenstand der planerischen Abwägung werden, also im Einzelfall auch gegenüber anderen Belangen etwa der der Siedlungsentwicklung hinten angestellt werden dürfen. Das BVerwG hat herausgearbeitet, dass Anordnungen des Gesetzgebers, wie er sie in den Absätzen 2, 3 und 5 getroffen hat, als sog. „Abwägungsdirektiven“ zu verstehen sind. Ihnen kommt nicht a priori ein rechtlicher Bonus zu (BVerwG Urt. v. 16.3.2006 - 4 A 1075.04, Rn. 164, E 125, 116, 172;): „Ob sich eine Abwägungsdirektive ... in der Abwägung durchsetzt, entscheidet sich erst in einer Bewertung der konkreten Einzelfallumstände vor dem Hintergrund der jeweiligen ... planerischen Konzeption.“ Es kommt daher jeweils auf das tatsächliche Gewicht dieses Belangs im konkreten Einzelfall an, ein abstrakter rechtlicher Vorrang im Rahmen der Abwägung ist nicht gegeben.

Im hier vorliegenden Fall hier räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber den Belangen des Bodenschutzes bzw. des Klimaschutzes ein.

Vor diesem Hintergrund hält es die Gemeinde auch für ausreichend und angemessen, Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken („Ökologische Bau-/ Nutzungsempfehlungen“ zu: Energie, Wasser, Grün, und Bauprodukten/ Bauteilen), als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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.

Bzgl. der ordnungsgemäßen Entsorgung des Oberflächenwassers wird z.Z. eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Planaufstellung entsprechend berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die hier anfallenden Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken retendiert werden müssen.

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.

Bei der Planung der Abwasserleitungen und -kanäle ist das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ zu beachten.

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.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah. schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

8 Belange des Immissionsschutzes

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

Südöstlich des Plangebietes in rd. 120m Entfernung befindet sich ein nicht störender Gewerbebetrieb Die dem Gewerbegebiet nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Grundstück (rd. 50m entfernt). Insofern hat der Betrieb schon die vorhandene Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft zu berücksichtigen.

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.

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich zum Teil setzungs-empfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.

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.

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 Kosten-erstattungsbeiträgen 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 Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) Harpenfeld und somit im fachlich abgegrenzten Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserbrunnen des Wasserverbandes Wittlage. Aufgrund des besonderen Schutzbedürfnisses des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers sind Maßnahmen und Handlungen, die eine potentielle Gefährdung des Grundwasserkörpers im TWGG darstellen, zu vermeiden.

Bei einer künftigen Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebietes mit Einteilung in die entsprechenden Trinkwasserschutzzonen, können die Schutzgebietsverordnungen mögliche Pflichten für die Grundstückseigentümer nach sich ziehen.

+ Um eine Verminderung der schützenden Deckschichten auszuschließen, ist eine Unterkellerung von Gebäuden im Geltungsbereich des B-Plangebietes nicht vorzusehen. Bodeneingriffe sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren.

+ Die Nutzung von Erdwärme ist ggf. nur eingeschränkt möglich.

+ Errichtung und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöltanks) sind im Baugebiet nicht vorzusehen.

+ Für den Bau von Abwasserleitungen sind die fachlichen Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 142 zu beachten.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2022-02-28

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 83 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den _____

Im Auftrag