Bad Essen
im Osnabrücker Land

# Bebauungsplan Nr. 21.1
# „Eielstädt - Westfeld“

## 5. Änderung

**Begründung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Projektnummer: 222323
Datum: 2023-02-02

IPW INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

**1 Planungsanlass und -erfordernis....2**
**2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte....4**
**3 Planungsleitlinien....4**
**4 Festsetzungen des Bebauungsplanes....5**
**5 Verkehrliche Erschließung....5**
**6 Belange des Umweltschutzes....5**
**7 Ver-/ Entsorgung....6**
**8 Trinkwasserschutzgebiet Harpenfeld....7**
**9 Belange des Immissionsschutzes....7**
**10 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie....7**
**11 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung....8**
**12 Bodenfunde....8**
**13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk....8**

Anlagen:
- Umweltplanerischer Fachbeitrag

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2023-02-02
Proj.-Nr.: 222323
**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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.1 „Eielstädt Westfeld“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte (KiTa) zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen in der Gemeinde Bad Essen.

In der Gemeinde Bad Essen ist in den vergangenen Jahren das Betreuungsangebot für die Betreuung von Kindern im Alter von 0-3 Jahren kontinuierlich ausgebaut worden, aber auch in den Kindergärten wurden neue Plätze geschaffen. Als Beispiele für die letzten Baumaßnahmen sind hier der Anbau einer Kindergartengruppe an der Kindertagesstätte Wehrendorf und der Anbau einer Krippengruppe an der Nikolaikindertagesstätte Bad Essen zu nennen. Zudem sind in den Jahren davor bereits bedarfsgerecht weitere Integrationsgruppen im Kindergartenalter eingerichtet worden. Hiermit verbunden ist jeweils die Reduzierung der Platzzahl in den Integrationsgruppen um sieben Betreuungsplätze.

Weiterhin wurde die tägliche Betreuungszeit in den verschiedenen Einrichtungen der Kinderbetreuung laufend ausgeweitet, so dass inzwischen in fast allen Kindertagesstätten in der Gemeinde Bad Essen eine Betreuungsmöglichkeit von 7.00 Uhr/ 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr/ 17.00 Uhr gegeben ist.

Aufgrund der
- kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Krippenplätzen,
- dem weiter steigenden Bedarf an Plätzen in Integrationsgruppen,
- der durch die Nachfrage von Familien nach Bauplätzen bedingten weiteren Ausweisung von Baugebieten,
- sowie dem Wunsch nach längeren Betreuungszeiten,
- aber auch aufgrund der Beitragsfreiheit und der Flexibilisierung des Einschulungsalters

reichen die weiteren Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Kindertagesstätten nicht aus, um die Nachfrage nach Kindergarten- und Krippenplätzen bedienen zu können.

Daher hat der Rat der Gemeinde Bad Essen den Beschluss zum Neubau einer zusätzlichen Kindertagesstätte mit sechs Gruppen gefasst. Der Neubau soll die räumlichen Voraussetzungen zur Betreuung von drei Kindergartengruppen sowie von drei Krippengruppen einschließlich der erforderlichen Nebenräume berücksichtigen.

Am vorgesehenen Standort im Bereich Kuhweg/ Nordstraße setzt der hier bestehende Bebauungsplan Nr. 21.1 „Eielstädt Westfeld“ (Ursprungsplan 1984) ein Sondergebiet: Schul- und Sportzentrum mit Sporthallen und Sportfreianlagen fest. Die angestrebte KITa-Nutzung ist hier insofern nicht zulässig und bedarf der Änderung des Bebauungsplanes.

Unmittelbar nördlich des vorgesehenen KiTa-Standortes hat die Gemeinde 2011 mit der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.1 den Standort für die Freiwillige Feuerwehr als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Der nunmehr vorgesehene KiTa-Standort wird dann ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Kindertagesstätte gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen stellt im Änderungsbereich bislang Sonderbauflächen dar, diese sind entsprechend in Gemeinbedarfsflächen zu ändern.

Die Darstellungen des FNP werden gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 21.1, 4. Änderung - Teilbereich 2 - (2011, Ausschnitt - o.M.)**

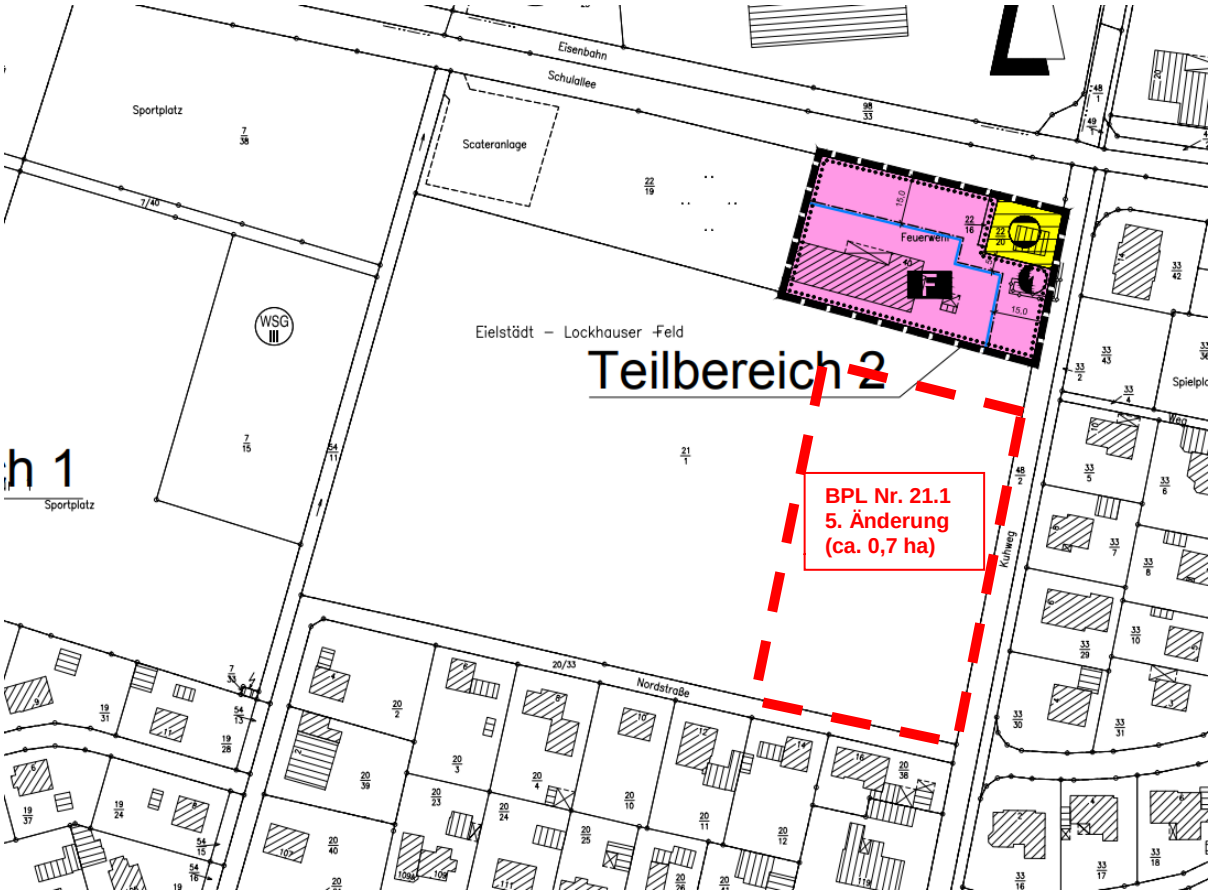



**Abb.: Bebauungsplan Nr. 21.1 (Ursprungsplan 1984, Ausschnitt - o.M.)**

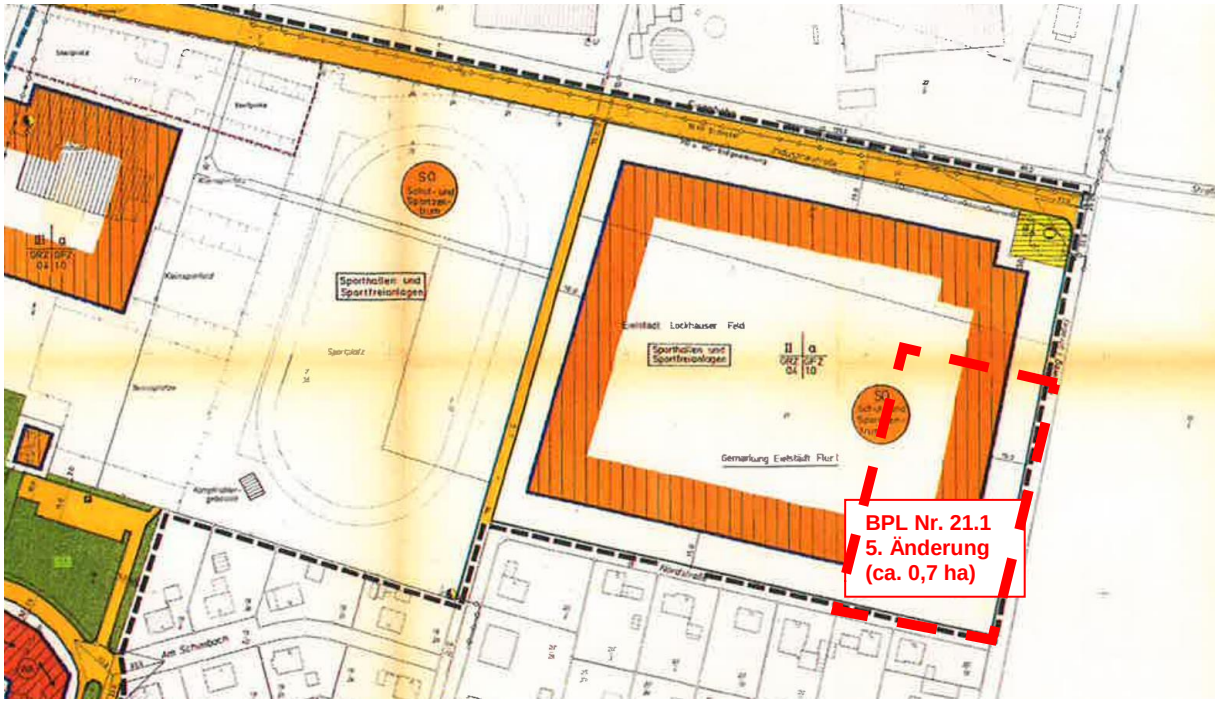
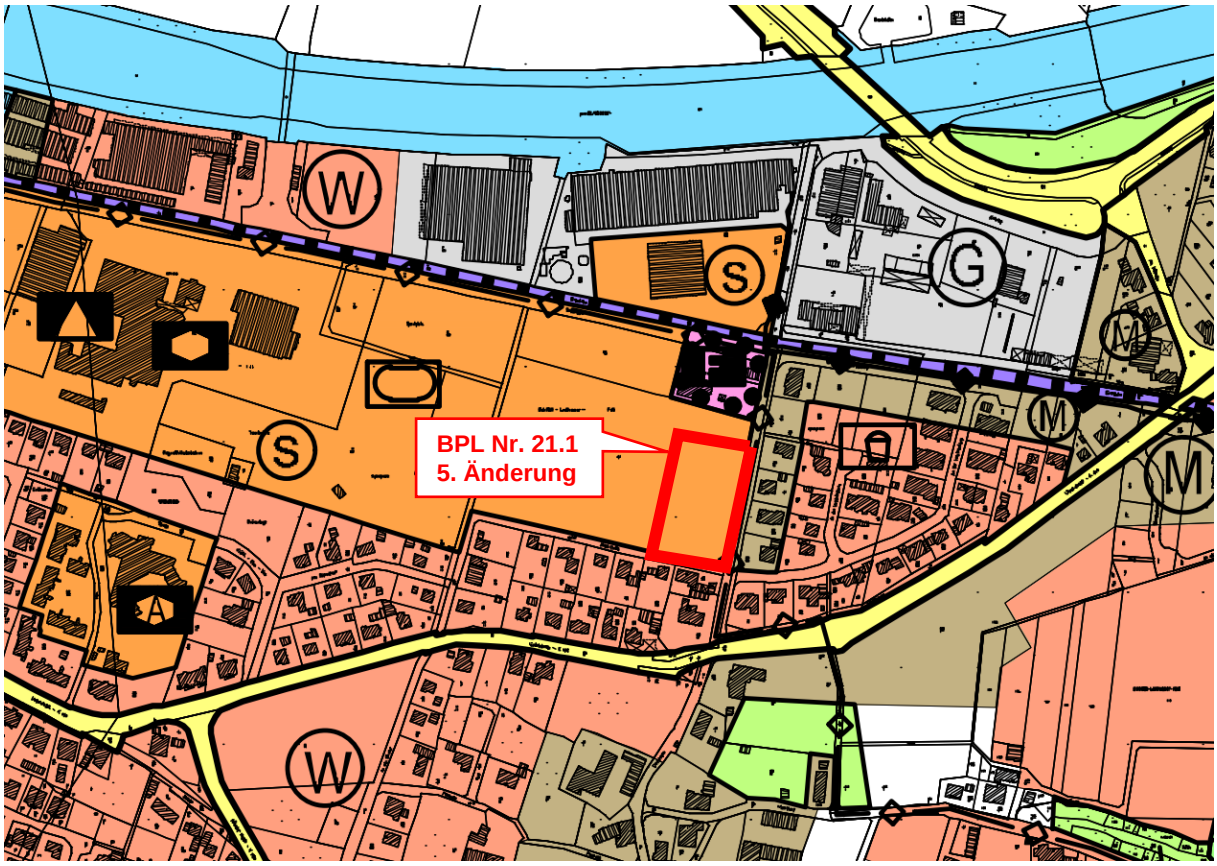


**Abb.: Bad Essen – OT Eielstädt – wirksamer FNP (o. Maßstab)**




## 2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.1, 5. Änderung „Eielstädt - Westfeld“ befindet sich im Bereich Kuhweg/ Ecke Nordstraße.

| | | |
|---|---|---|
| Fläche insgesamt (Geltungsbereich): | | ca. 7.090 m² |
| - | Fläche für den Gemeinbedarf/ Kindertagesstätte | ca. 7.090 m² |

## 3 Planungsleitlinien

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

- Die Bauflächenfestsetzung (hier: Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte) der Gemeinde berücksichtigt die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes werden für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen/ sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen: Kindertagesstätte gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Im Planbereich erfolgt in Anlehnung an den angrenzenden baulichen Bestand und unter Berücksichtigung der Vorhabenplanungen die Festsetzung einer bis zu zweigeschossigen Bebauung mit einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen über 50m zulässt. Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt auf Grund der Anforderungen des geplanten Vorhabens.

Insgesamt gewährleisten die hier getroffenen Festsetzungen im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsnutzung das Einfügen in die hier vorhandenen Siedlungsstrukturen.

## 5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz, Anbindung an die Straße „Kuhweg“.

## 6 Belange des Umweltschutzes

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den Maßnahmen der Innenentwicklung begründet werden, 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. 21.1, 5. Änderung befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm und es wird eine Maßnahme der Innenentwicklung (Errichtung einer Kindertagesstätte) vorbereitet.

Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a 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. 21.1, 5. Änderung 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 baulichen Nutzung zuzuführen (s.o.).

## 7 Ver-/ Entsorgung

Die Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist bereits vorhanden bzw. erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau der vorhandenen Netze. Die jeweiligen Sicherheitsbestimmungen und Auflagen hinsichtlich der Anlage oder Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend zu beachten.

Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung sind gegeben und schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Grundstücksanschlüsse ergänzt werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden.

Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung sind ebenfalls gegeben und schon vorhanden. Ggf. müssen einzelne Grundstücksanschlüsse ergänzt werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Bestimmungen der Abwasserentsorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Für den sicheren Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Versorgungsleitungen sind entlang der geplanten Verkehrswege an der Straßenseite mit der überwiegenden Bebauung Versorgungstrassen ohne schwere Oberflächenbefestigung vorzusehen. Falls für die Oberflächenentwässerung Rigolen eingebaut werden sollen, ist eine gesonderte Absprache für die Planung unserer Versorgungstrassen notwendig.
Für die Festlegung von Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" hingewiesen.

Sind Änderungen oder Ergänzungen der Ver- oder Entsorgungseinrichtungen erforderlich, ist im Zuge der Erschließungsplanung 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 Wasserverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.

Hinweise:
Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend 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 zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Bagger-matten) 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 DIN 19639). 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.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Boden-funktionen in der Planungspraxis zu finden.

## 8 Trinkwasserschutzgebiet Harpenfeld

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Harpenfeld. Zum Schutz des Trinkwassers ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen sind die technischen Anforderungen der RiStWaG zu beachten.
Verbote zum Grundwasserschutz (innerhalb des Wasserschutzgebietes):
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizöllagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muss mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
Eigentankanlagen sind nicht zulässig.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverrieselung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerechten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbot oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so ist zu berücksichtigen, dass ab einer täglichen Fördermenge von 10m$^3$ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der „Unteren Wasserbehörde" des Landkreises Osnabrück zu beantragen ist.

## 9 Belange des Immissionsschutzes

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

Von der Lindenstraße/ Kreisstraße 410 gehen erhebliche 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.

## 10 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie

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

## 11 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen 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

Das Plangebiet liegt nur wenig nördlich des 1977-80 ergrabenen Ausschnitts einer frühmittelalterlichen Siedlung und ist mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen (z.B. Siedlungsreste) erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Planungs-/ Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Grundsätzlich gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier 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.

## 13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2023-02-02
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 21.1, 5. Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den Im Auftrag