

Gemeinde Esche

Landkreis Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 2.1

„Erweiterung Raterinks Esch“ 1. Änderung



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Im Verfahren nach § 13 BauGB

Projektnummer: 222391
Datum: 10.10.2023

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	1
2	Verfahren	2
3	Geltungsbereich	2
4	Planungsgrundlagen	3
4.1	Belange der Regionalplanung.....	3
4.2	Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	4
5	Planinhalte / Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plan Nr. 2.1	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	5
5.1.2	Bauweise	5
5.1.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	5
5.1.4	Höhenlage der Gebäude.....	6
5.1.5	Gebäudehöhen / Firsthöhen	6
5.1.6	Zahl der zulässigen Wohnungen.....	6
5.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
5.2.1	Versickerungsmulde	7
5.2.2	Nicht-überbaubare Grundstücksfreiflächen	7
5.2.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	8
5.3	Anpflanzfläche von Gehölzen	9
5.4	Oberflächenentwässerung	9
5.5	Örtliche Bauvorschriften.....	10
6	Verkehrliche Erschließung	10
7	Ver-/ Entsorgung	11
8	Immissionsschutz	11
8.1	Verkehrslärm	11
8.2	Geruchsimmissionen	11
9	Umweltbelange / Klimaschutz / Klimaanpassung / Innenentwicklung	12
10	Abschließende Erläuterungen	12
10.1	Überplanung des Ursprungs-B-Plan Nr. 2.1	12
10.2	Vorbeugender Brandschutz	12
10.3	Belange der Landwirtschaft	13
10.4	Denkmalschutz	13
10.5	Kampfmittel.....	13
10.6	Altlasten / Altablagerungen / Belange des Bodenschutzes	14
11	Städtebauliche Werte	14
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtsplan.....	1
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich.....	3
Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP (Landkreis Grafschaft Bentheim).....	3
Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Neuenhaus.....	4
Abb. 6: Darstellung von Altablagerungen im Umfeld des Plangebiets.....	14

ANLAGEN

Zum Ursprungs-B-Plan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ erstellte Unterlagen:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW) vom Juli 2021
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW) vom November 2020
- Immissionsprognose Tierhaltung (LWK Niedersachsen) vom Mai 2020
- Schalltechnische Beurteilung (IPW) vom September 2023

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Samtgemeinde Neuenhaus Veldhausener Straße 26, 49828 Neuenhaus Tel 05941 911-0, E-Mail: rathaus@neuenhaus.de eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Norman Roda
Sven Westermann, M. Sc.

Wallenhorst, 10.10.2023

Proj. Nr. 222391

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Mit dem B-Plan Nr. 2.1 sollte der vorhandene Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde Esche maßvoll erweitert und abgerundet werden. Im Ursprungsplan wurden Gebäudehöhen festgesetzt.

Da die Grundzüge der Planung des aktuell gültigen Bebauungsplans nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlich des Siedlungsbereiches von Esche. Im Süden und Osten liegt landwirtschaftliche Fläche, nordwestlich schließt ein Wohngebiet an.

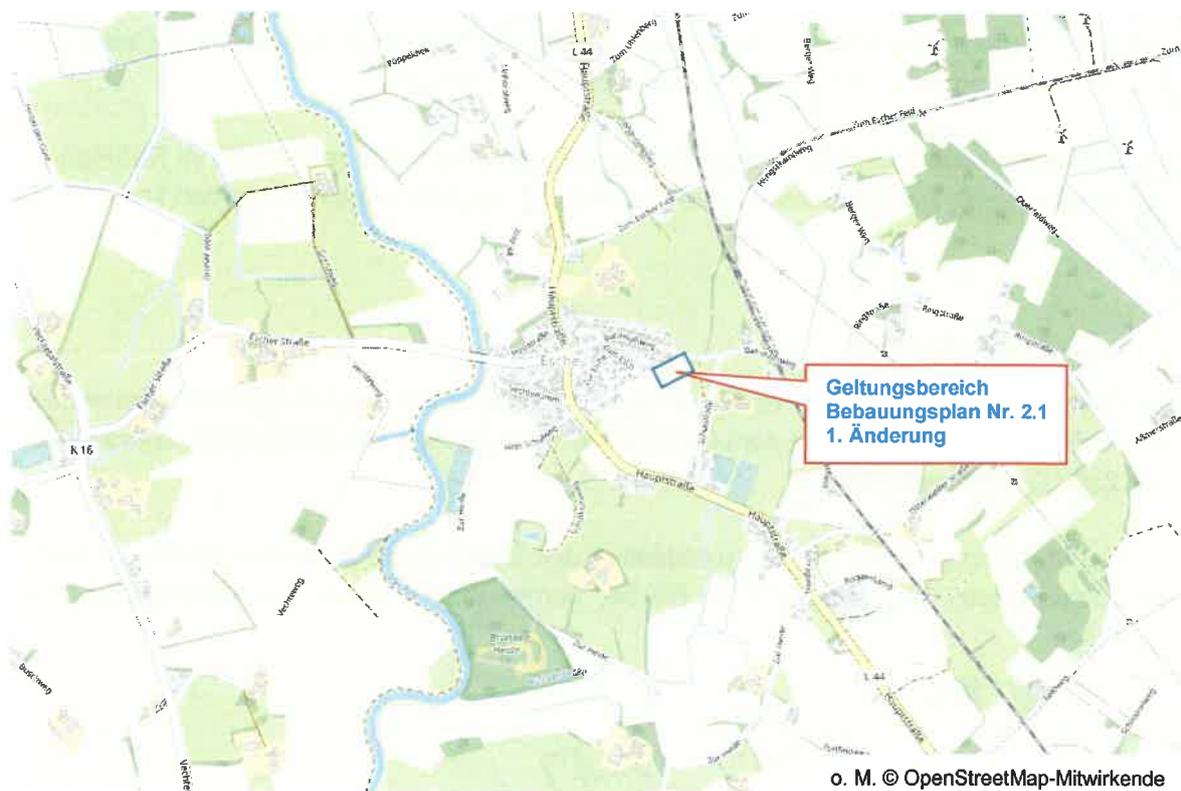


Abb. 1: **Übersichtsplan**

2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Esche hat am 02.12.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Esche sieht im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht ab.

Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung mit Begründungsentwurf nebst Anlagen soll nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 12.01.2023 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Dies wird entsprechend den Vorschriften des BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Parallel dazu wird auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Die Gemeinde kommt nach Berücksichtigung der einzustellenden Interessen im Rahmen der Gesamtabwägung zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. B-Planänderung ist mit dem Ursprungsplan identisch und umfasst eine Größe von ca. 0,75 ha mit dem Grundstück 132/11 sowie 140/23 (Graben, teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Esche.

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlich des Siedlungsbereiches von Esche. Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche, nordwestlich schließt das Wohngebiet „Zum Esch“ an.

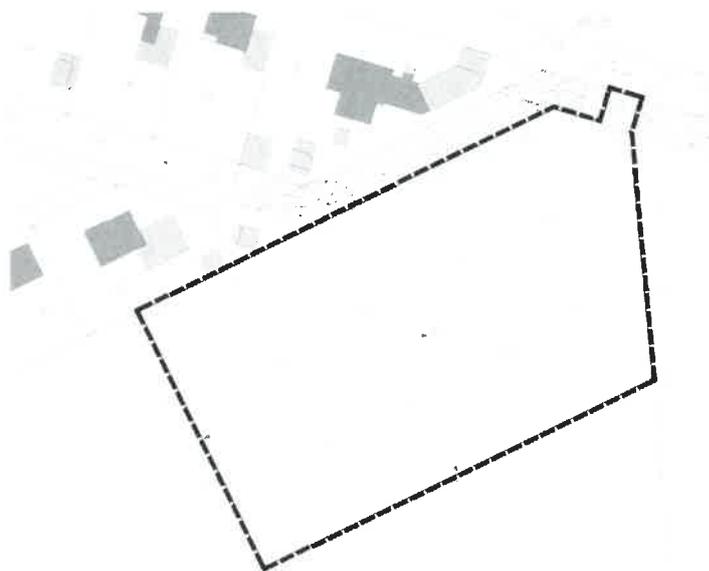


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich

4 Planungsgrundlagen

4.1 Belange der Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis Grafschaft Bentheim wird derzeit einer Fortschreibung unterzogen, welche noch nicht abgeschlossen ist. Bis dahin ist das alte Regionale Raumordnungsprogramm weiterhin gültig.



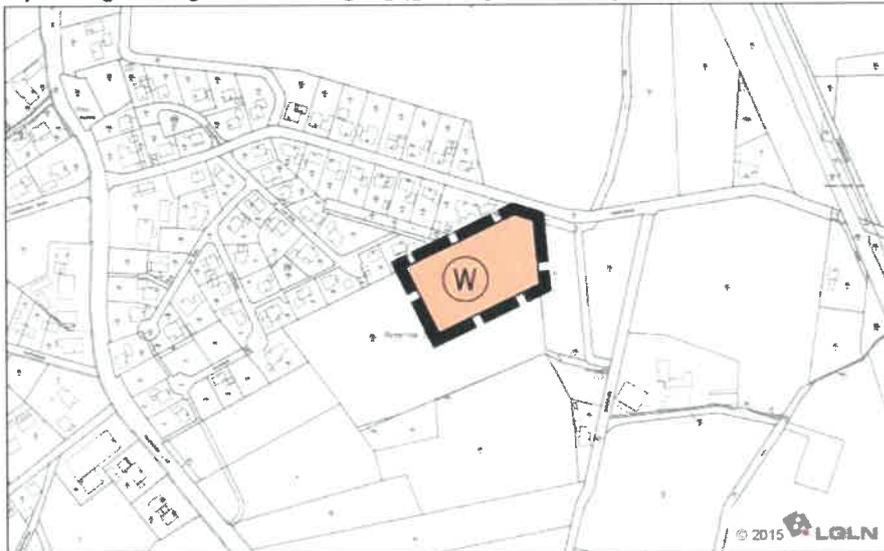
Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP (Landkreis Grafschaft Bentheim)

Im (noch) wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Grafschaft Bentheim ist die Gemeinde Esche als Siedlungsbereich dargestellt, der von Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft umgeben ist. Diese Ausweisung bewirkt jedoch kein generelles Ausschlusskriterium zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Die hier vorgesehene Arrondierung der bestehenden Ortslage bildet einen städtebaulich nachvollziehbaren Übergang des Wohnbaugebietes „Zur Esch“ hin zur offenen Landschaft.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan berichtigt.

Anpassung im Wege der Berichtigung (gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Wohnbaufläche (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Neuenhaus

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert der Ursprungs-B-Plan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“. Direkt nordwestlich schließt der B-Plan Nr. 2 „Raterinks Esch“ aus dem Jahr 1997 an, der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Nördlich des B-Plans Nr. 2 gilt der Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofsweg“, der 1982 rechtskräftig wurde. Dieser B-Plan setzt entlang des Bahnhofsweg Mischgebiet (MI) fest.

5 Planinhalte / Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plan Nr. 2.1

Die Planinhalte werden größtenteils aus dem Ursprungs-B-Plan 2.1 übernommen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebietes (WA) festgesetzt.

Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

5.1.2 Bauweise

Auch die Festsetzung, dass innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten soll, wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Konkretisiert wird diese Festsetzung dadurch, dass nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig sein sollen. Diese Bauweise ist im gesamten Ort vorherrschend.

5.1.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Auch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Zur Berechnung der GRZ bzw. GFZ wird jeweils auf § 19 bzw. § 20 BauNVO verwiesen. Für die GRZ-Berechnung wird insbesondere § 19 Abs. 1 Nr. 1 verwiesen. Darin steht:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu 50 von Hundert, demnach in diesem Fall bis 0,6 durch Nebenanlagen überschritten werden.

5.1.4 Höhenlage der Gebäude

Die Festsetzungen der Höhenlage der Gebäude müssen gegenüber dem Ursprungsplan geändert werden. Wie die Erschließungsplanung zeigte, können die Höhen aufgrund der erforderlichen Aufschüttung des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Damit ist in dieser B-Planänderung die festgesetzte Bezugshöhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH) deutlich und nachvollziehbar in der Örtlichkeit definiert.

Die zukünftige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) eines Gebäudes soll sich an das Geländere relief anpassen und nicht übermäßig darüber hinausreichen. Die zulässige EFH soll daher nicht mehr als 0,6 m über dem modellierten Geländere relief liegen. Aus diesen Gründen werden zeichnerisch maximale Höhen des EFH festgesetzt.

5.1.5 Gebäudehöhen / Firsthöhen

Bezugspunkt zur Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass die Firsthöhe der Gebäude eine Höhe von 10,0 m über EHF nicht überschreiten darf, wobei als die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachhaut gilt. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

5.1.6 Zahl der zulässigen Wohnungen

Innerhalb des WA-Gebiets sind wie im Ursprungs-B-Plan maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Geändert wird allerdings, dass bei einem Doppelhaus, das aus zwei eigenständig nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) besteht, das gesamte Gebäude als ein Gebäude gerechnet wird. Die Gemeinde Esche vermarktet die Grundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 500 m². Hintergrund der Änderung ist nun, dass die Gemeinde verhindern möchte, dass durch eine nachträgliche Grundstücksteilung eine für Esche untypisch dichte Bebauung entsteht.

Grundsätzlich greift die Gemeinde Esche durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen zugunsten einer positiven Ortsbildentwicklung regelnd ein. Es soll verhindert werden, dass die Vorgärten der Wohngebäude durch Stellplatzanlagen überdurchschnittlich geprägt werden und der Charakter eines offenen und durchgrüntes Quartiers nicht verloren geht.

5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ werden verschiedene Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 20 BauGB übernommen und festgesetzt:

1. eine Versickerungsmulde, die in der Planzeichnung als flächenhafte Maßnahme festgesetzt ist,
2. die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die als Maßnahme ohne flächenbezogene Darstellung festgesetzt ist,
sowie
3. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

5.2.1 Versickerungsmulde

Die Ausmaße der Maßnahmenfläche „Versickerungsmulde“ werden zeichnerisch geringfügig gegenüber dem Ursprungs-B-Plan angepasst, da sich in der Ausführungsplanung der Straßenverlauf etwas verändert hat.

Wie in der Ursprungsplanung wird jedoch festgesetzt, dass auf der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde anzulegen ist. Damit kann ein ökologisch wertvolles Feuchtbiotop geschaffen werden, das gleichzeitig optisch attraktiv ist und mit nur ein bis zwei Schnitten pro Jahr sich als pflegeleichte Alternative zur reinen Rasenbegrünung darstellt. Auf der Versickerungsmulde ist als Initialbegrünung eine mehrjährige gebietsheimische Blütmischung auszusäen. Dabei soll aus ökologischen Gründen zertifiziertes Regio-Saatgut verwendet werden. Laut Unterer Naturschutzbehörde (UNB) sind beispielsweise folgende Saatmischungen geeignet: die Ufermischungen der Firmen Saaten Zeller oder Rieger-Hofmann (jeweils für Ursprungsgebiet 2).

5.2.2 Nicht-überbaubare Grundstücksfreiflächen

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherzustellen, werden wie in der Ursprungsplanung die nicht überbauten Freiflächen auf den privaten Grundstücken als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind die sonstigen Außenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten, Folienbeeten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

Für die textliche Festsetzung wird der Begriff „Schottergärten“ verwendet, da dieser in der Literatur eine entsprechende Definition findet. Die offene Wissensdatenbank „Wikipedia“ definiert Schottergärten zum Beispiel wie folgt:

„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.“

Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:

klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.

Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.

japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“¹

Dass die Errichtung von Gabionen ausgeschlossen wird, dient einerseits der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen im Sinne der oben genannten naturschutzfachlichen Ziele. Zum anderen werden damit aber auch gestalterische Ziele verbunden. Durch das Verbot zur Errichtung von Gabionen als Einfriedungen der privaten nicht überbauten Grundstücksfreiflächen (Gärten) soll verhindert werden, dass Privatgrundstücke unverhältnismäßig abgeschottet werden. Ziel ist es, ein offen gestaltetes Baugebiet als Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

5.2.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Unter Beachtung der folgenden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung und das Abschieben von Oberboden müssen außerhalb der Brutsaison bodenbrütender Feldvögel und somit zwischen 01. August und 01. März eines Kalenderjahres erfolgen. Sollte das Beseitigen von Vegetation oder das Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und bodenbrütender Feldvögel durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

¹ aus Wikipedia, abgerufen am 9.10.2019

5.3 Anpflanzfläche von Gehölzen

Als weitere naturschutzfachliche Festsetzung wird auf den Privatgrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine durch Planzeichen festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darauf ist eine flächenhafte Bepflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Fläche zum Anpflanzen (Auswahlliste):

Baumarten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Straucharten:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Eingrünung der Grundstücke zur offenen Landschaft soll einen „grünen“ Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft ausbilden.

5.4 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Aussagen zur Oberflächenentwässerung erstellt.

In den textlichen Festsetzungen sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes wie folgt übernommen:

1.10 Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB **auf Privatgrundstücken**

Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dabei hat die Versickerung in oberflächennahen Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden oder Beetflächen) zu erfolgen. Diese dürfen eine Tiefe von 0,3 m zur geplanten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Rigolen oder Schachtversickerungsanlagen sind nicht zugelassen.

auf öffentlichen Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der Haupterschließungsstraße ist in einer straßenbegleitenden ca. 1 m breiten Abflussmulde zu sammeln und in der zeichnerisch festgesetzten Versickerungsmulde zentral zu versickern. Der Notüberlauf hat in den nördlich angrenzenden Entwässerungsgraben zu erfolgen.

Für die **privaten Grundstücke** ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse vorgesehen. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist nicht geplant. Die Notentlastung der Sickermulden erfolgt durch einen oberflächigen Überlauf zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Aufgrund des geringen Grundwasserabflusses wird eine Versickerung mit Hilfe von Rigolen oder Schachtversickerungen ausgeschlossen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Dies trifft insbesondere auf die Gestaltung der Dachlandschaft eines Siedlungsquartiers zu. Diese werden vollständig aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die B-Planänderung weist wie der Ursprungsplan Regelungen zur Dachneigung und zu Dachaufbauten aus, die den gestalterischen Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den „Bahnhofsweg“ zur „Hauptstraße“ (L 44). Der Knotenpunkt ist in der Lage den geringen Mehrverkehr, der durch das Plangebiet entsteht, aufzunehmen.

Die das Plangebiet erschließende Stichstraße wird im Bereich der Einmündung auf den Bahnhofsweg geringfügig abgeändert, wodurch die Maßnahmenfläche der Versickerungsmulde ebenfalls in der Lage etwas verschoben wurde, dadurch jedoch der das neue Wohngebiet eingrünende Pflanzstreifen auch auf öffentlicher Grünfläche südöstlich der Planstraße weitergeführt werden kann.

Zudem sind zeichnerisch geringfügige Änderungen im Bereich des Wendehammers vorgenommen worden.

7 Ver-/ Entsorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze.

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. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Der Planbereich kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach der Wasserversorgungs- und Wasserabgabebesatzung.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung (vgl. Kap. 5.4) und Schmutzwasserentsorgung wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung nachgewiesen bzw. sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist über die Planstraße und den geplanten Wendehammer sichergestellt.

8 Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken nur geringe verkehrliche Schallimmissionen vom Bahnhofsweg ein, die mit der geplanten Erweiterung des Wohnbaugebietes vereinbar sind.

8.2 Geruchsmissionen

Da im Umfeld des B-Plangeltungsbereiches drei landwirtschaftliche Standorte mit Tierhaltung und dementsprechende Geruchsemissionen vorhanden sind, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Immissionsprognose für die Tierhaltung erstellt.

In den nachrichtlich übernommenen Hinweisen wird wie in der Ursprungsplanung auch in der Bebauungsplanänderung darauf verwiesen, dass landwirtschaftliche Geruchsemissionen im Plangebiet geduldet werden müssen, solange sie von einer ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

9 Umweltbelange / Klimaschutz / Klimaanpassung / Innenentwicklung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird aufgestellt, um den B-Plan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ in gerringfügigem Ausmaß anzupassen. Die Änderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Die B-Planänderung hat keine umweltrelevanten Auswirkungen gegenüber der Ursprungsplanung. Auch werden mit der B-Planänderung weder Belange des Klimaschutzes, noch der Klimaanpassung berührt.

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Das Plangebiet arrondiert die bebaute Ortslage von Esche. Wie in der Ursprungsplanung ist es primäres Ziel dieser Bebauungsplanänderung, in Esche dringend benötigte Wohnbauflächen zu schaffen. Dies geschieht direkt an die bebaute Ortslage und rundet den Siedlungsbereich ab.

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Überplanung des Ursprungs-B-Plan Nr. 2.1

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ ist mit dem des Ursprungsplans identisch. Damit wird mit der 1. Änderung der Ursprungsplan vollständig überplant. Die Festsetzungen des B-Plan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ treten bei Rechtskräftigkeit der 1. Änderung des Plans außer Kraft.

10.2 Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

10.3 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind von der beabsichtigten Siedlungserweiterung nur geringfügig durch die Inanspruchnahme der zuvor landwirtschaftlich genutzten Fläche betroffen. Im nahen Umfeld des Wohngebietes befinden sich keine Betriebe mit relevanten Tierhaltungen, die durch die Ausweisung des Wohngebietes in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden würden. Landwirtschaftlich bedingte Emissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ortstypisch und entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen (sh. Kap. 8.2 Geruchsimmissionen).

10.4 Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt.

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.

10.5 Kampfmittel

Der Gemeinde liegen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keinerlei Hinweise oder der Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet oder im Umfeld des Plangebietes vor.

10.6 Altlasten / Altablagerungen / Belange des Bodenschutzes

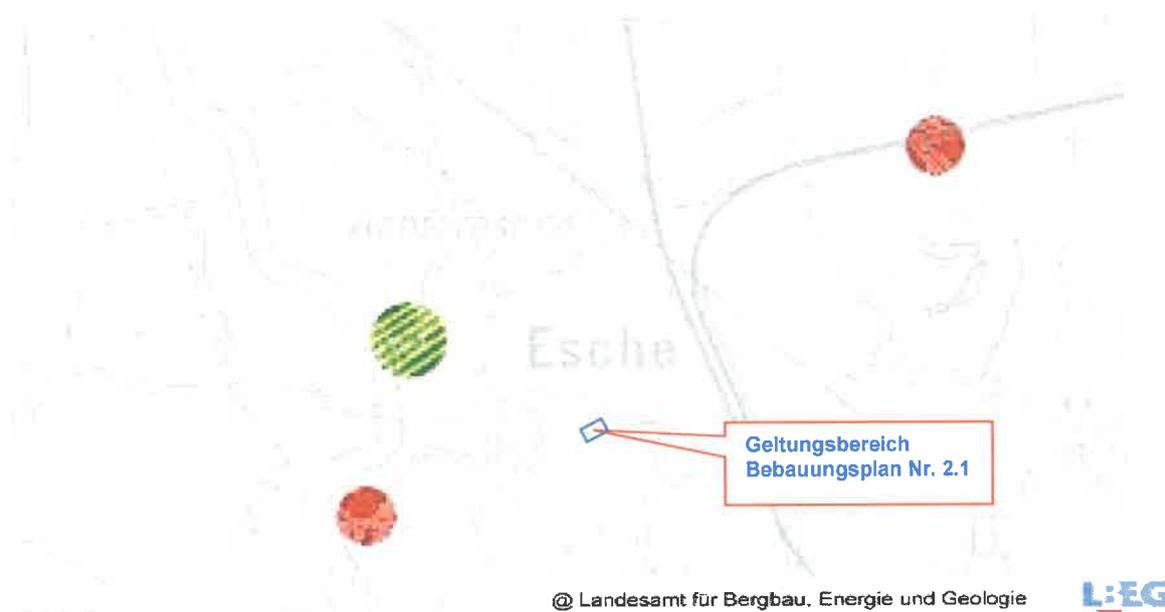


Abb. 6: Darstellung von Altablagerungen im Umfeld des Plangebiets

Aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) des LBEG geht hervor, dass sich im näheren Umfeld des Planungsraumes keine Altablagerungen befinden.

11 Städtebauliche Werte

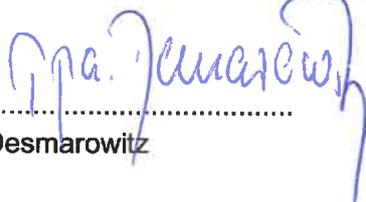
Größe des Plangebiets		100 %	ca. 7555 m²
1. WA-Gebiet		ca. 80 %	ca. 5960 m²
davon Anpflanzfläche	ca. 355 m ²		
2. Öffentliche Verkehrsfläche		ca. 16 %	1275 m²
davon Fuß- und Radweg	ca. 90 m ²		
3. Maßnahmenfläche (Versickerungsmulde)		ca. 3,5%	270 m²
4. Öffentliche Grünfläche			
(Verkehrsgrün, Fl. zum Anpflanzen)		ca. 0,5 %	50 m²

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ einschließlich Begründung wurde in Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Esche ausgearbeitet.

Wallenhorst, 10.10.2023

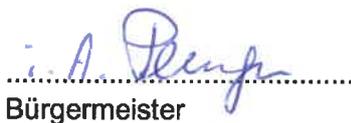
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



.....
Desmarowitz

Diese Begründung einschließlich Anlagen sowie der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 10.10.2023 zugrunde gelegen.

Esche, 26.01.2024



.....
Bürgermeister