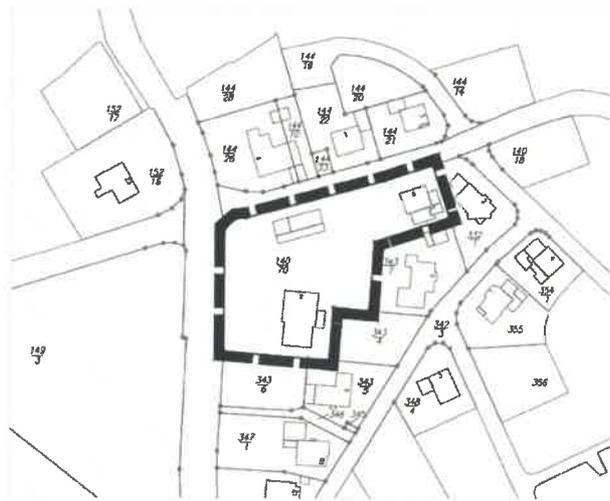


**Gemeinde Esche
LANDKREIS
GRAFSCHAFT BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 2
„Raterinks Esch“, 4. Änderung**



Begründung

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 218429
Datum: 2019-08-13

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	3
4	Bestandssituation	3
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
6	Verkehrliche Erschließung	4
7	Ver-/ Entsorgung	4
8	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
9	Belange des Immissionsschutzes	5
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	6
11	Abschließende Erläuterungen	6
11.1	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen	6
11.2	Bodenfunde.....	6
11.3	Baubeschränkungszone	6
11.4	Löschwasserversorgung	7
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	7

Anlagen

- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2018-12-06)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2019-08-13
Proj. Nr. 218429

Dipl.-Ing. Jörg Grunwald
M.Sc. Jannis Reppenhorst

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 9001-2015

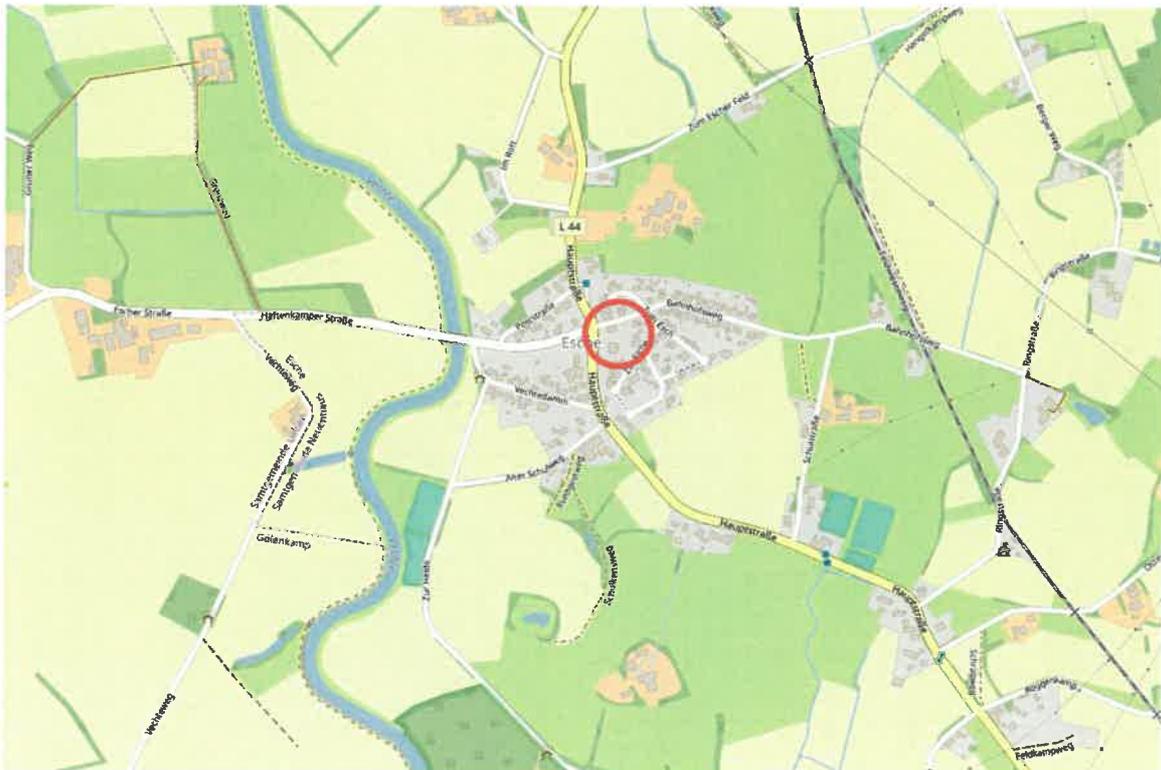
1 Planungsanlass und -erfordernis

In der Ortslage von Esche möchte sich an der Hauptstraße ein Kaffee-Automaten-Betrieb ansiedeln, dazu soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Darüber hinaus entfällt, durch die Verlegung der Ortsdurchfahrt der L 44 „Hauptstraße“, die Bauverbotszone, sodass der überbaubare Bereich erweitert werden soll. Das östliche Plangebiet wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet bestehen bleiben, im Sinne der Innenentwicklung soll dort ebenfalls der überbaubare Bereich erweitert werden, damit ein weiteres Wohnhaus entstehen kann.

Der Geltungsbereich befindet sich zentral in der Ortslage von Esche an der Kreuzung „Hauptstraße“ und „Bahnhofsweg“. Angrenzend ist allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Westlich der Hauptstraße stellt der FNP gemischte Bauflächen dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Abb.: Übersichtsplan o.M.



2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Esche hat am 11.03.2018, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Raterinks Esch“, 4. Änderung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren ist.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Grenzwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Durch den Bebauungsplan wird auch die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht vorbereitet oder begründet. Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.03.2019 bis einschließlich 10.04.2019. Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange haben bis auf redaktionelle Hinweise zur Baubeschränkungszone, zum Denkmalschutz und der Löschwasserversorgung keine Anregungen vorgetragen.

Daher hat der Rat der Gemeinde Esche den Bebauungsplan Nr. 2 „Raterinks Esch“, 4. Änderung am 13.08.2019 als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich innerhalb der Ortslage von Esche an der Kreuzung „Hauptstraße/Bahnhofsweg“. Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Esche, Flur 2 und umfasst das Flurstück 140/70.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 4.300 m ²
- allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.780 m ²
- Mischgebiet (MI)	ca. 2.520 m ²

4 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst das Grundstück am „Bahnhofsweg“ / „Hauptstraße“ mit den aufstehenden Wohn- und Lagergebäude sowie Garagen. Die umgebende Grundstücksfläche stellt sich als befestigter Hof und Lagerplatz sowie als Hausgarten mit Rasenflächen dar.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt hier die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (gem. § 4 BauNVO) und Mischgebieten (gem. § 6 BauNVO) mit den jeweils entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Planungsabsicht der Gemeinde ist es, zum einen weitere Wohnbebauung zu ermöglichen, zum anderen soll die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung in der Ortslage von Esche geschaffen werden.

Die Gliederung in MI- und WA-Gebiete in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen und den jeweils erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der geplanten Nutzungsänderungen.

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes werden weitgehend übernommen.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist die offene Bauweise vorgesehen; konkretisiert wird diese Festsetzung insbesondere dadurch, dass überwiegend die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig sein soll.

Mit der hier angesprochenen und konkret festgesetzten Bauweise wird die vorhandene Siedlungsstruktur aufgegriffen und dem Nachfragepotential Rechnung getragen, das sich hier im Wesentlichen auf die Errichtung von Einfamilienhäusern konzentriert. Des Weiteren werden im Plangebiet eine II-geschossige Bauweise und entsprechende Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) vorgesehen.

Damit sich die Bauvorhaben in die bestehenden Strukturen einfügt, wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt. Um auch den Dachraum möglichst optimal für das Wohnen nutzen zu können und den Bebauungsmaßstab der baulichen Umgebung zu wahren, ist eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung zur Firsthöhe vorgenommen worden, die die Höhenentwicklung der Gebäude regelt (Pkt. 1 und 2).

Mit dem Punkt 3 der textlichen Festsetzungen (Begrenzung auf 2 Wohnungen pro Wohnhaus) strebt die Gemeinde an, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen, wenn auch reduzierten Grad der baulichen Verdichtung auf den Baugrundstücken zuzulassen.

Die Festsetzung bzgl. der Versickerung des Oberflächenwassers trägt den Belangen des Naturhaushaltes (Grundwasserregenerierung) und der schadlosen Oberflächenentwässerung innerhalb des Siedlungsbereiches Rechnung.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei insgesamt an den Festsetzungen in den angrenzenden Baugebieten und der Ursprungsplanung, damit wird die vorhandene und planungsrechtlich bereits gesicherte Siedlungsstruktur aufgegriffen und fortgeführt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Raterinks Esch“, 4. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Raterinks Esch“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung der Bebauungsplan Nr. 2 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

6 Verkehrsliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über den „Bahnhofsweg“.

7 Ver-/ Entsorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist im Plangebiet bzw. im angrenzenden öffentlichen Straßenraum bereits vorhanden.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um ein großzügiges Baufenster festzusetzen, um auch Nachverdichtung auf den Grundstücken zu ermöglichen. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Grenzwert von 20.000 m² nicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Esche sieht im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

Gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Artenschutzrelevante Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigen Personen, durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Werden Vorkommen artenschutzrelevanter Arten festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden sollen, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

9 Belange des Immissionsschutzes

a) Landwirtschaft:

Landwirtschaftlich bedingte Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ortstypisch und entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen sind.

b) Gewerbliche Immissionen

Mögliche Konfliktpotentiale hinsichtlich gewerblicher Immissionen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

c) Verkehrliche Immissionen

Die Berechnungen (s. Anhang) haben ergeben, dass das Plangebiet zwischen den Straßen „Hauptstraße (L 44)“ und „Bahnhofsweg“ aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist gegeben.

Dennoch gehen von der Landesstraße 44 erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, Kosten für die Erschließung fallen für die Gemeinde Esche daher nicht an.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Für den Planbereich liegen der Gemeinde Esche keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

11.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

11.3 Baubeschränkungszone

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

Aus den geplanten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).

11.4 Löschwasserversorgung

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass für das Mischgebiet mind. Löschwasser mit einer Kapazität von 96 m³/h x 2h und für das Wohngebiet mit 48 m³/h x 2h bereitgestellt werden. Die Erstentnahmestelle soll nicht mehr als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegen. Die Entnahmestelle für die 2. Hälfte der Löschwassermenge darf nach DVGW W405 max. 300 m entfernt liegen. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Ortsbrandmeistern festzulegen.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) stellt für das Plangebiet derzeit Wohnbauflächen dar, insofern ist eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung erforderlich.

Wallenhorst, 2019-08-13

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



Desmarowitz

Diese Begründung ist Bestandteil des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 2a BauGB.

Esche, den 17.09.2019.....



Im Auftrag