



**STADT NEUENHAUS**

**Bebauungsplan Nr. 14.1**

**„Eibenstraße Erweiterung“**

**Begründung**

**Verfahren gemäß § 13b BauGB**

Projektnummer: 221234  
Datum: 2022-06-23

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verhältnis zur Ursprungsplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Ver-/ Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung und Bodenordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Altablagerungen/ Bodenkontaminationen</b> .....	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Bodenfunde</b> .....	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>7</b>

Anlagen:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-06-23

Proj.-Nr.: 221234

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

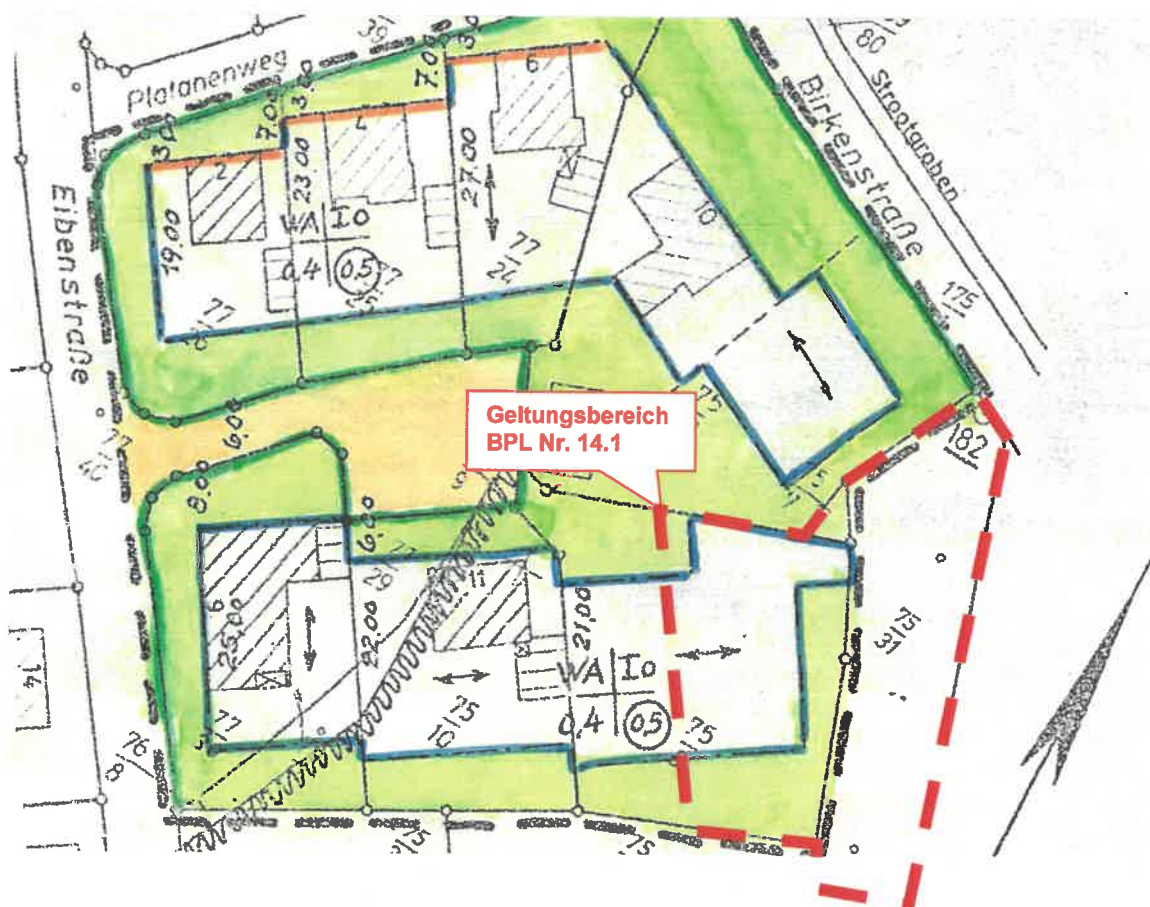
## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Eibenstraße" (Ursprungsplan) der Stadt Neuenhaus ist seit 1971 rechtskräftig und wurde seither in Teilbereichen geändert. Mit der 2. Änderung 1978 wurden östlich der Wendeanlage "Eibenstraße" weitere Wohnbaugrundstücke als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und das südliche Grundstück auch bereits bebaut (Eibenstraße 13B).

Nunmehr ist es vorgesehen das Wohngebäude Eibenstraße 13B (Flurstück 75 /37, Flur 17, Gemarkung Neuenhaus) in Richtung Osten zu erweitern. In diesem Bereich sieht der Ursprungsbebauungsplan (hier: BPL Nr. 14.1, 2. Änderung) allerdings keinen überbaubaren Bereich mehr vor und das Vorhaben überschreitet auch den ursprünglichen Geltungsbereich der 2. Änderung/ des Ursprungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14.1 „Eibenstraße Erweiterung“ soll dieses allgemeine Wohngebiet nunmehr weiter in Richtung Osten bis zum Strootgraben erweitert werden, um die Realisierung der Gebäudeerweiterung planungsrechtlich vorzubereiten.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änderung (1978, Ausschnitt o.M.)**



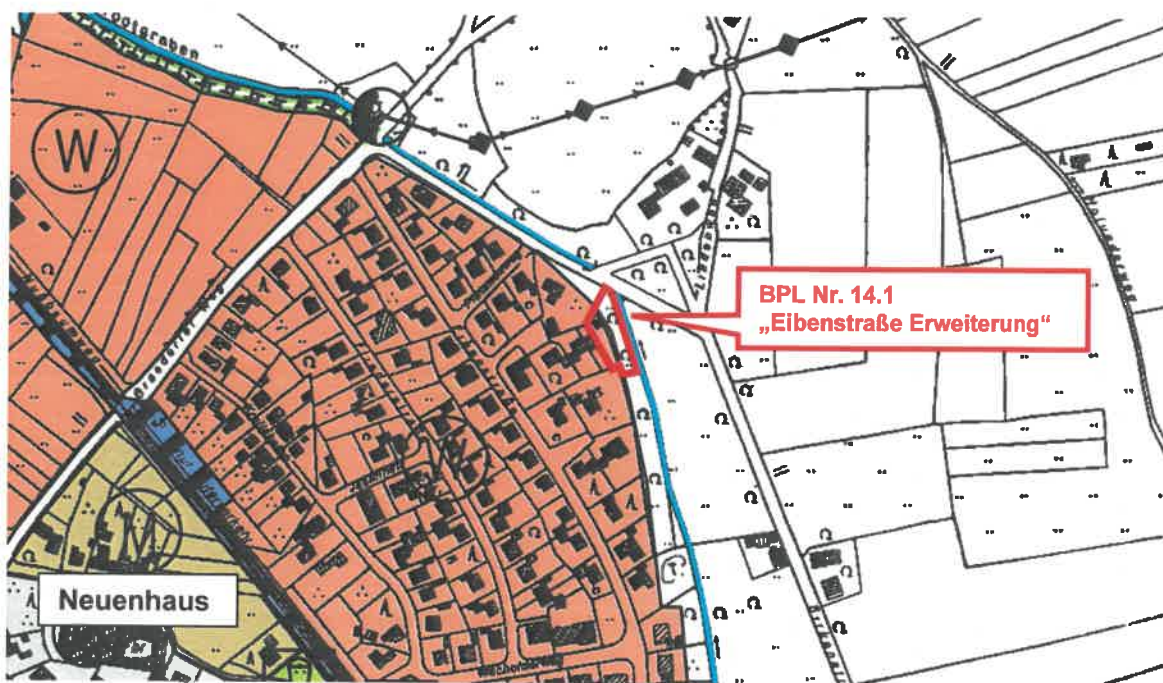
Das Vorhaben wird seitens der Stadt Neuenhaus unterstützt, da es Zielsetzung der Stadt ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen bzw. die Weiterentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (hier: Aktivierung von brachliegenden Flächen innerhalb vorhandener Siedlungsstandorte). Ausschlaggebend dafür ist, dass damit eine weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird. Des Weiteren wird durch die wohnbauliche Ergänzung in Anlehnung an einen vorhandenen Siedlungsstandort künftig eine Integration der neuen Baufläche in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Ortsbildes.

Durch die Ergänzung des hier bestehenden Siedlungsbereiches können insbesondere auch technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14.1 „Eibenstraße Erweiterung“ schließt hier unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Osten der Ortslage Neuenhaus an, festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000m<sup>2</sup>. Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) stellt für das Plangebiet bereits zum Teil Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und zum anderen Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Die Darstellungen des FNP werden gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst - Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO für den gesamten Planbereich.

**Abb: Darstellungen wirksamer FNP Samtgemeinde Neuenhaus (Ausschnitt o.M.):**



## 2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14.1 „Eibenstraße Erweiterung“ befindet sich im Osten der Ortslage Neuenhaus zwischen der „Birkenstraße“ im Nordosten und der „Eibenstraße“ im Südwesten.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 1.420 m <sup>2</sup>
- Wohngebiet (WA)	ca. 1.275 m <sup>2</sup>
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern usw.	ca. 145 m <sup>2</sup>

### **3 Verhältnis zur Ursprungsplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 14 (Ursprungsplan von 1971) ist durch die 2. Änderung 1978 in dem Bereich überplant worden, in dem nunmehr der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14.1 liegt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Eibenstraße“, 2. Änderung (1978) tritt außer Kraft soweit dieser durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14.1 „Eibenstraße Erweiterung“ überplant wird.

### **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend der o.g. Zielsetzungen werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung (hier: 2. Änderung von 1978) in diesen Bebauungsplan Nr. 14.1 übernommen.

Zusätzlich zu diesen Festsetzungen wird die maximale Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt und die Gestaltung der Außenanlagen im Plangebiet geregelt.

### **5 Belange des Umweltschutzes**

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt werden in dem Umweltplanerischen Fachbeitrag (sh. Anlage) beschrieben und geprüft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes in Anlehnung an den vorhandenen Siedlungsbereich, unter Ausnutzung der gegebenen Erschließungsverhältnisse, entsprechen den Bestrebungen der Gemeinde, innerörtliche Flächenpotentiale für bauliche Zwecke zu mobilisieren, und damit gleichzeitig den Ausweisungsbedarf neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft zu reduzieren. Damit wird dem Grundsatz § 1a (2) BauGB entsprochen (...Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...).

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

Insofern wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

## **6 Ver-/ Entsorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Plangebietes ist bereits sichergestellt bzw. erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Im Planbereich sind bereits entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

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. 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.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann durch den Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet sichergestellt werden. Die Bestimmungen des NWG werden beachtet.

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Die Deutsche Glasfaser setzt im Regelfall eine mindertiefe Verlegetechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH begründet wird. Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL - Netz der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH (DGNO) sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL - Trasse vorzunehmen.

Es ist sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Merkblattes "Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen" bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Wasserversorgung werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Das DVGW - Regelwerk wird beachtet. Es ist von Seiten der Stadt Neuenhaus eine Löschwassermenge von mind. 48m<sup>3</sup>/h x 2h vorzuhalten. Die Handlungsempfehlungen des DVGW, der AGBF und der vfdb sind zu beachten.

Zudem soll der Abstand zwischen der ersten Entnahmestelle (mind. 48m<sup>3</sup>/h x 2h) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante eine Entfernung von 75m nicht überschreiten. Der Einbau von Schikanen insbesondere bei Stichstraßen ist zu vermeiden.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Strootgraben als Gewässer II. Ordnung. Es ist sicherzustellen, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Sofern Mehrkosten der Gewässerunterhaltung festgestellt werden, behält sich der Vechteverband - UHV Nr.114 vor, diese verursachungsgemäß weiter zu berechnen.

## **7 Belange des Immissionsschutzes**

Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden immissionsschutz-rechtliche Belange nicht weitergehend beeinträchtigt.

## **8 Erschließung und Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach dem Stand der Planung nicht erforderlich.



## 9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen der Stadt Neuenhaus keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor, die etwaige Konflikte mit der ausgewiesenen Nutzung auslösen würden.

## 10 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Allee 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 205766 15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2022-06-23

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 14.1 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 27.09.2022 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 18.10.2022

Im Auftrag

