



**Stadt Neuenhaus**

## **Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung**

**„Braake/ Schulgelände“**

### **Begründung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Projektnummer: 218251  
Datum: 2019-12-02

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

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

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-12-02

Proj.-Nr.: 218251

**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. 34 „Braake/ Schulgelände“ (Ursprungsplan) wurde 1982 aufgestellt.

Planungsanlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Braake/ Schulgelände“ ist die Neufassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich, dabei sollen die planungsrechtlichen Vorgaben an die tatsächlichen Begebenheiten angepasst werden.

Im Ursprungsbebauungsplan sind Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Allerdings sind im Änderungsbereich ausschließlich Wohnhäuser errichtet worden. Das widerspricht dem Gebietscharakter eines Mischgebietes. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen zu Wohnzwecken wäre hier deshalb nicht mehr zulässig.

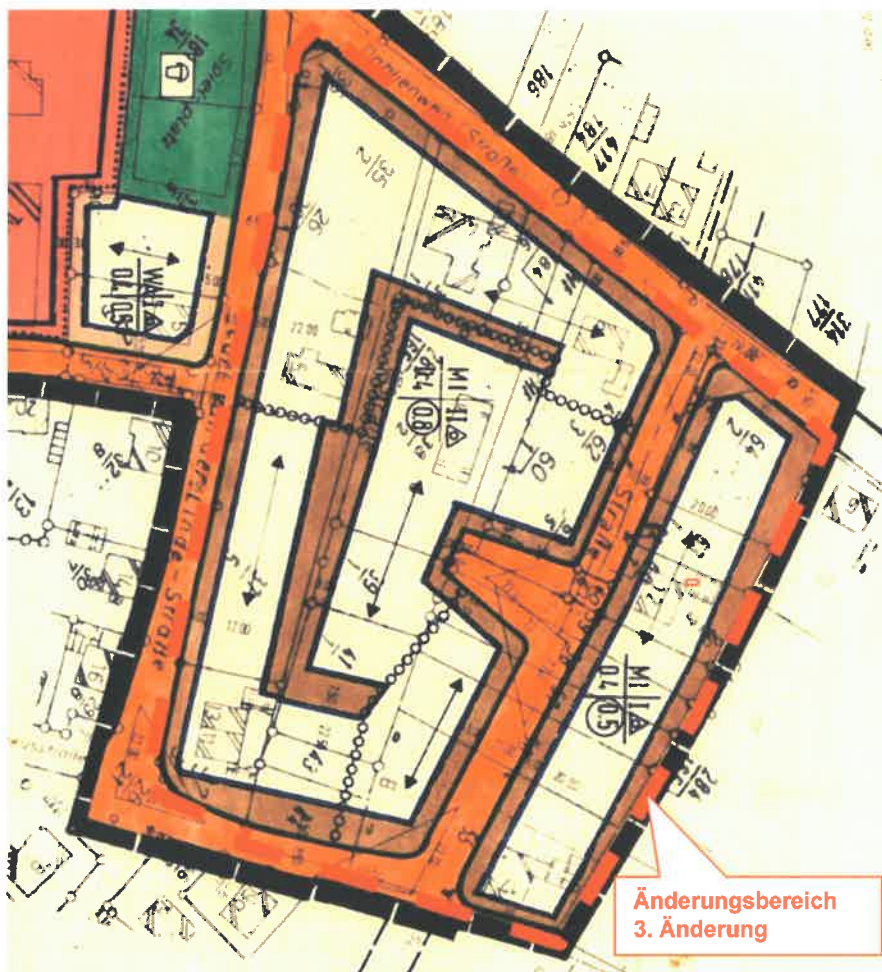
Insofern ist nunmehr die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich in die eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu ändern.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung werden in den Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung entsprechend übernommen.

Dabei werden in Teilbereichen die überbaubaren Bereiche geringfügig erweitert und die Festsetzung der „Stellung der Gebäude – Firstrichtung“ aufgehoben. Damit werden in dem nahezu vollständig bebauten Gebiet den Grundstückseigentümern weitere bauliche Möglichkeiten zur Ausnutzung ihrer Grundstücke geboten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gemäß der Ursprungsplanung beibehalten.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 34 (Ursprungsplan 1982, Ausschnitt o.M.)**



Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dar. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus wird dementsprechend im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung von Wohnbauflächen).

## 2 Städtebauliche Werte

<b>Geltungsbereich (gesamt):</b>	<b>20.010 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet:	17.860 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	2.150 m <sup>2</sup>

## 3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 34 (Ursprungsplan) ist seit 1982 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 34 (Ursprungsplan einschließlich 1. bis 2. Änderung) tritt außer Kraft, soweit der Bebauungsplan Nr. 34 (Ursprungsplan einschließlich 1. bis 2. Änderung) vom Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 erfasst wird.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. Planungsintention (Anpassung der Bauleitplanung an die tatsächliche Nutzungssituation) wird die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich nunmehr als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt; die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung werden in den Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung entsprechend übernommen.

Dabei werden in Teilbereichen die überbaubaren Bereiche geringfügig erweitert und die Festsetzung der „Stellung der Gebäude – Firstrichtung“ aufgehoben. Damit werden in dem nahezu vollständig bebauten Gebiet den Grundstückseigentümern weitere bauliche Möglichkeiten zur Ausnutzung ihrer Grundstücke geboten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gemäß der Ursprungsplanung beibehalten.

## 5 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34, 3. Änderung ist ein umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, 3. Änderung liegt innerhalb der bebauten Ortslage und wird bereits vollständig baulich genutzt.

Durch die Standortwahl des Änderungsbereiches wird dem Vermeidungsgrundsatz nach dem NNatG hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem § 1a BauGB - sparsamer Verbrauch von Boden - Rechnung getragen.

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.

Im „beschleunigten“ Verfahren gemäß § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung.

## **6 Ver-/ Entsorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Plangebietes ist bereits gewährleistet bzw. erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze im Zuge der erschließenden Straßen. Im Rahmen der weiteren Planungen sind die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen und entsprechend zu koordinieren.

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 Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt, wie bisher auch, über das vorhandene Kanalisationsnetz.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr in Trägerschaft des Landkreises Grafschaft Bentheim.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und dem Ortsbrandmeister berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet teilweise um einen schon bebauten Bereich handelt, der bereits über eine entsprechende Löschwasserversorgung verfügt.

Von kommunaler Seite müssen für die Löschwasserversorgung mind. 48m<sup>3</sup>/h x 2h in den nach DVGW W405 max. zulässigen Entfernungen zum Objekt sichergestellt werden.

## **7 Belange des Immissionsschutzes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber der bestehenden Nutzungssituation keine wesentlichen Änderungen bewirkt. Insofern sind hier hinsichtlich des Immissionsschutzes sowohl für die geplante Nutzung, als auch für die benachbarten Nutzungen keine weitergehenden Regelungen erforderlich.

## **8 Erschließung und Bodenordnung**

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

## **9 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 - Abteilung 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.

## 10 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.

## 11 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.

Wallenhorst, 2019-12-02

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.12.2019 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 06.12.19

Im Auftrag

