



**STADT NEUENHAUS**

**Bebauungsplan Nr. 89.1**

**„Erweiterung Teland“**

**Begründung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Projektnummer: 220032

Datum: 2021-02-23

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst





## INHALTSVERZEICHNIS

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

Anlagen:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-02-23

Proj.-Nr.: 220032

**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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 89.1 „Erweiterung Teland“ (**Teilgeltungsbereich 89.1.1**) werden im Osten der Ortslage Veldhausen weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen.

Die Stadt Neuenhaus hat bereits 2019 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Teland“ die weitere Siedlungsentwicklung eingeleitet, die den Wohnstandort Veldhausen als eigenständiges Grundzentrum sichern und weiterentwickeln soll. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 haben die Flächen des heutigen Plangebietes Nr. 89.1 nicht zur Verfügung gestanden. Nunmehr konnte die Stadt Neuenhaus/ GEG Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH Neuenhaus die Flächen erwerben. Damit sollen an diesem Standort weitere Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, um der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken entsprechen zu können.

Hinsichtlich der Standortwahl für diese Baugebietserweiterung ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Stadt ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Arrondierung vorhandener Siedlungsstandorte). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Arrondierung von bestehenden Bauflächen eine noch 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 eine Arrondierung dieses (planungsrechtlich) bestehenden Siedlungsstandortes künftig eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Arrondierung eines 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89.1 dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche im Änderungs- und Erweiterungsbereich 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 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) stellt für das Plangebiet Flächen 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.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 89 (2019, Ausschnitt o.M.)

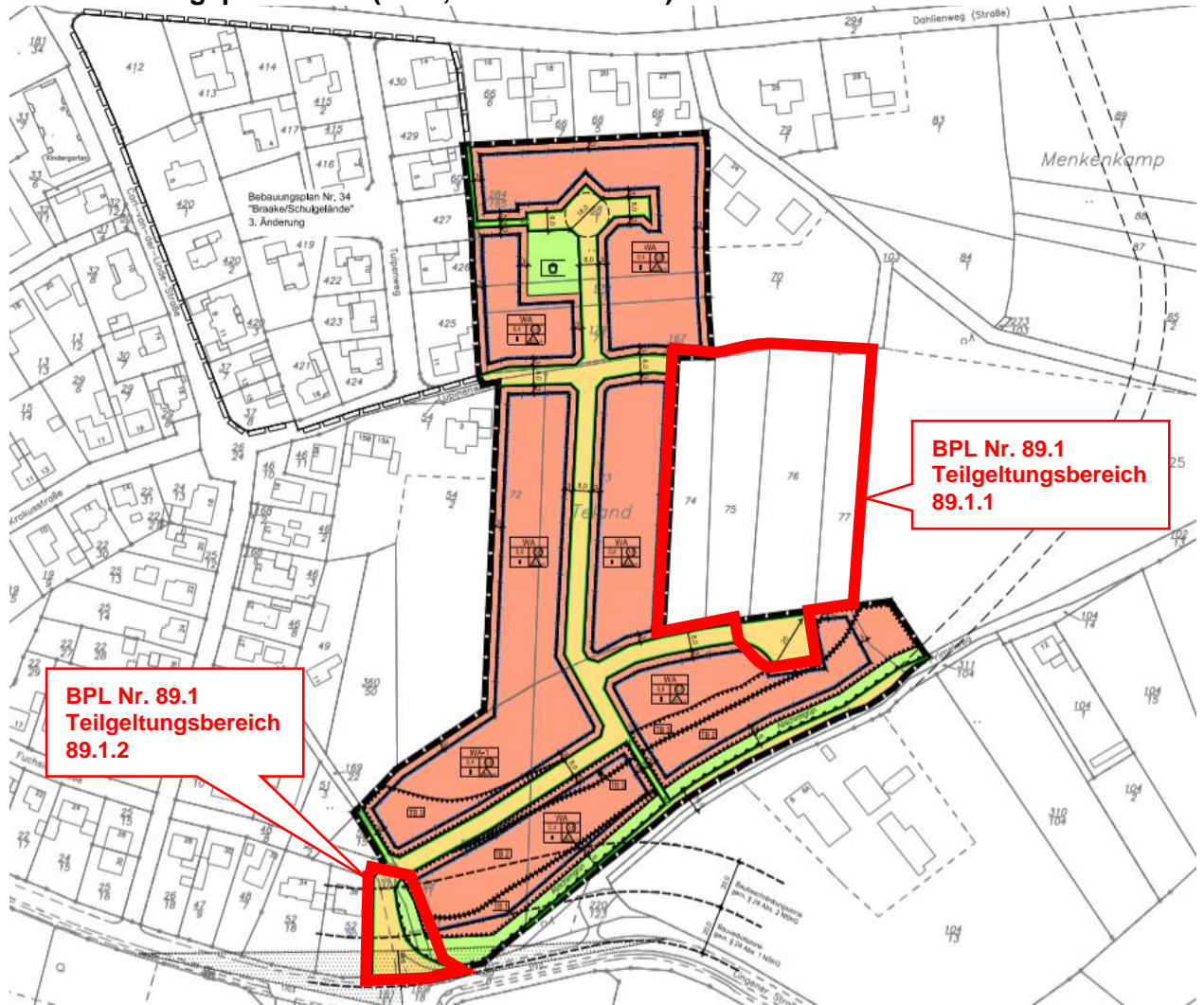
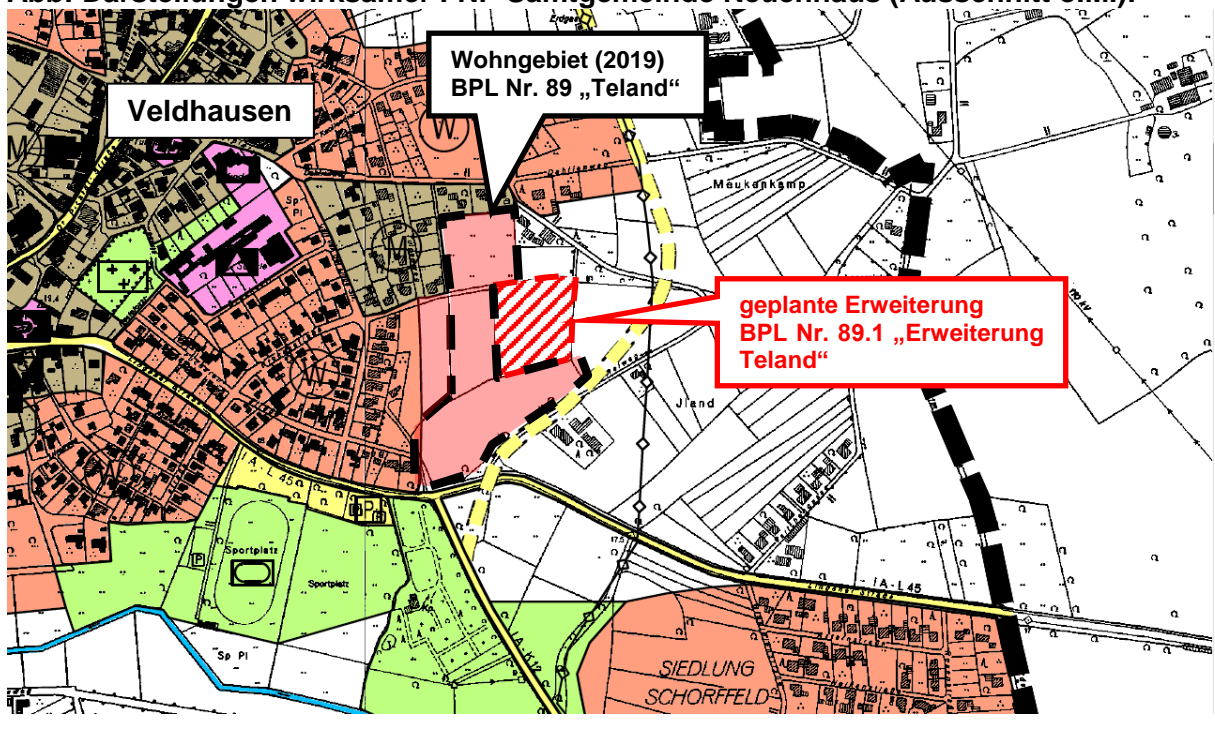
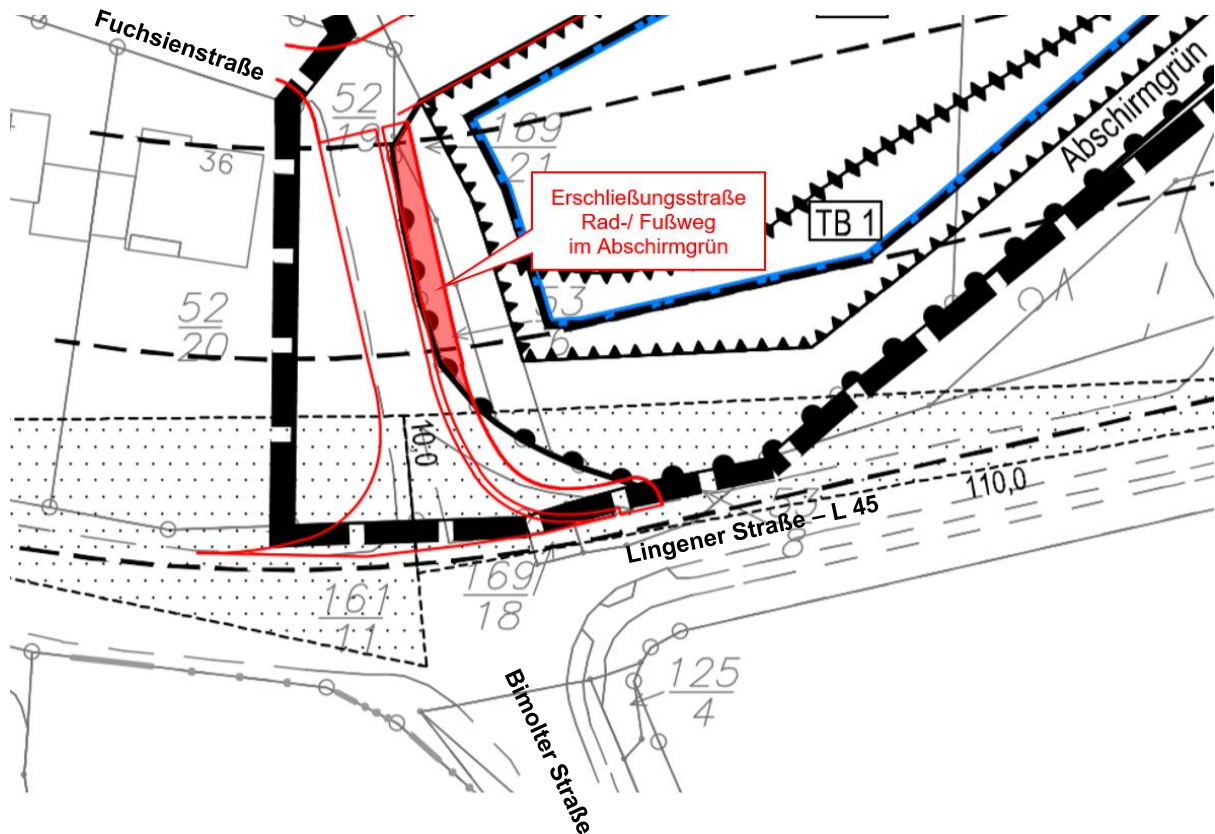


Abb: Darstellungen wirksamer FNP Samtgemeinde Neuenhaus (Ausschnitt o.M.):



Im **Teilgeltungsbereich 89.1.2** wird, in Abstimmung mit der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Aufmündung der „Fuchsienstraße“ auf die „Lingener Straße“ - L 45 geringfügig nach Osten erweitert, in den z.Z. als öffentliche Grünfläche/ Abschirmgrün festgesetzten Bereich hinein. Damit werden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verkehrsgerechte Anbindung des Baugebietes an die „Lingener Straße“ im Knotenpunktbereich „Lingener Straße“/ „Bimolter Straße“ geschaffen.

**Abb: Bebauungsplan Nr. 89 (2019) – Straßenplanung (2020, rot), Ausschnitt o.M.):**



## 2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 89 befinden sich im Osten der Ortslage Vedhausen nördlich der „Lingener Straße“ L 45 und östlich der „Carl-van-der-Linde-Straße“.

<u>Fläche insgesamt (Teilgeltungsbereich 89.1.1):</u>	ca. 9.400 m <sup>2</sup>
- allgem. Wohngebiete (WA)	ca. 7.580 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.820 m <sup>2</sup>

<u>Fläche insgesamt (Teilgeltungsbereich 89.1.2):</u>	ca. 810 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 700 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche/ Abschirmgrün	ca. 110 m <sup>2</sup>

### **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen und den Vorgaben der benachbarten Siedlungsbereiche erfolgt im Teilgeltungsbereich 89.1.1 die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (gem. § 4 BauNVO) mit den jeweils entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Im Teilgeltungsbereich 89.1.2 werden gemäß dem mit der Straßenbauverwaltung abgestimmten Straßenbauentwurf die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche/ Abschirmgrün festgesetzt.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, in Anlehnung an die Gestaltung des Ortsbildes in den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Darüber hinaus sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt ebenso darauf, die hier entstehenden Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab im bestehenden Quartier wahrt. Des Weiteren wird hier die Anzahl der zu errichtenden Einstellplätze/ Wohneinheit auf dem Grundstück festgelegt, damit soll gewährleistet werden, dass die Straßen im Plangebiet nicht übermäßig durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen werden müssen.

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

### **4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über das Verkehrsgerüst des Bebauungsplanes Nr. 89 (Ursprungsplan 2019).

Östlich des Plangebietes ist die mögliche Trasse einer östlichen Ortskernentlastungsstraße nachrichtlich dargestellt.

### **5 Ver-/ Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau an die in der Nachbarschaft vorhandenen Netze. Entsprechende Abstimmungen bzw. Regelungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Weiterhin werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig koordiniert.

Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.



Es wird erforderlich, im Zuge der Erschließung des Siedlungsgebietes weitere Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen und privaten Flächen zu verlegen. Die späteren Grundstückseigentümer haben, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGWGW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schaden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Beiliegend erhalten Sie die Bestands- und Übersichtspläne. 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.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Grafschaft Bentheim; eine ordnungsgemäße Beseitigung ist sichergestellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 89 (Ursprungsplan 2019) ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erarbeitet worden. Die Ergebnisse sind auf den Bebauungsplan Nr. 89.1 übertragbar. Danach wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken versickert. Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen wird dabei in Anlehnung an die Ursprungsplanung entsprechend in einem Mulden-Rigolen-System im Straßenraum versickert.

Die erforderlichen Wasserrechtsanträge sind dann mit der Aufstellung des Bauentwurfes beim Landkreis Grafschaft Bentheim, Untere Wasserbehörde einzureichen. Weitergehende Details sind im Rahmen des Bauentwurfes und Wasserrechtsantrages sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanungen sichergestellt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über das noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage erfolgen. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Wasserversorgung werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt.

Im Zuge der Erschließung des Planbereiches wird die Stadt auch die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und dem Ortsbrandmeister überprüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen einleiten, die einen ordnungsgemäßen vorbeugenden Brandschutz sicherstellen. Von kommunaler Seite sind mind. 48 m<sup>3</sup>/h x 2h an Löschwasser in den nach DVGW W405 max. zulässigen Entfernungen bereitzustellen.

## **6 Belange des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89.1 ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage). Der Umweltplanerischer Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG bewirkt werden. Auf den Umweltplanerischer Fachbeitrag wird verwiesen.

Bei der Aufstellung des BPL Nr. 89.1 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Planbereich liegt Zuordnung zum bebauten Siedlungsbereich und damit in einem Bereich der Innenentwicklung.

In dem Planbereich beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm Durch die Aufstellung des BPL Nr. 89.1 wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch liegen hier keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (u.a. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Damit sind für die Aufstellung des BPL Nr. 89.1 die Voraussetzungen für ein „beschleunigtes“ Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

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

## **7 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 (Ursprungsplan 2019) wurde eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet. Die Ergebnisse können auch auf den Bebauungsplan Nr. 89.1 angewandt werden.

Danach sind für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 89.1 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die mit der schalltechnischen Beurteilung ermittelten Ergebnisse sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass es im Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen kommt.

## **8 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung**

Träger der Erschließung ist die GEG Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kosten-erstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Stadt 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 Umlenungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Stadt die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

## **9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen**

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

## 10 Bodenfunde

Im Plangebiet wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Befunde und Funde entdeckt. Weiterführende archäologische Untersuchungen sind daher im Plangebiet nicht erforderlich.

Der folgende Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist jedoch unbedingt zu beachten:

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.

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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.

Wallenhorst, 2021-02-23

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 89.1 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 23.02.2021 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 23.02.2021

Im Auftrag