

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 94

„Südlich Wittlager Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

im Verfahren

gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Projektnummer: 225169

Datum: 04.06.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte	3
3	Planungsleitlinien.....	4
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung	4
4.2	Festsetzungen in Textform	4
4.3	Örtliche Bauvorschriften	5
5	Verkehrliche Erschließung	5
6	Belange des Umweltschutzes	5
7	Ver-/ Entsorgung	6
8	Belange des Immissionsschutzes.....	6
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie.....	7
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	7
11	Bodenfunde	8
12	Sonstige Hinweise.....	8
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	8

Als gesonderter Teil der Begründung wird im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Anlagen:

- Schalltechnische Beurteilung zur 68. Änderung FNP
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 04.06.2026

Proj.-Nr.: 225169

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 der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Bad Essen werden im Süden der Ortslage Brockhausen mit dem Änderungsbereich 68.1 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Die Gemeinde Bad Essen möchte mit diesen Bauflächenausweisungen den Ortsteil Brockhausen im Rahmen der Eigenentwicklung sichern und weiterentwickeln. Auf die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen wird verwiesen.

In der Ortschaft Brockhausen besteht Bedarf weitere Bauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Bauland in der Ortschaft, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) überwiegend auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es, u.a. Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Brockhausen auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Brockhausen eine historisch gewachsene, eigenständige Ortschaft ist.

Die Gemeinde Bad Essen sieht es als wesentliche städtebauliche Aufgabe an, die Eigenentwicklung der ehemals 17 eigenständigen Gemeinden bzw. Ortschaften zu fördern. In diesen Ortschaften (so auch in Brockhausen) besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die sowohl aus der Eigenentwicklung resultiert, als auch auf das hier günstigere Bodenpreisniveau reflektiert. Eigenentwicklung zu fördern bedeutet in diesem Zusammenhang auch, die Eigenständigkeit zu sichern. Vor dem Hintergrund einer, statistisch gesehen, abnehmenden Bewohnerzahl pro Wohnung und damit einem größeren Wohnbedarf besteht auch in den kleineren Ortschaften das Erfordernis, Bauflächen auszuweisen, allein schon aus der örtlichen Nachfrage heraus.

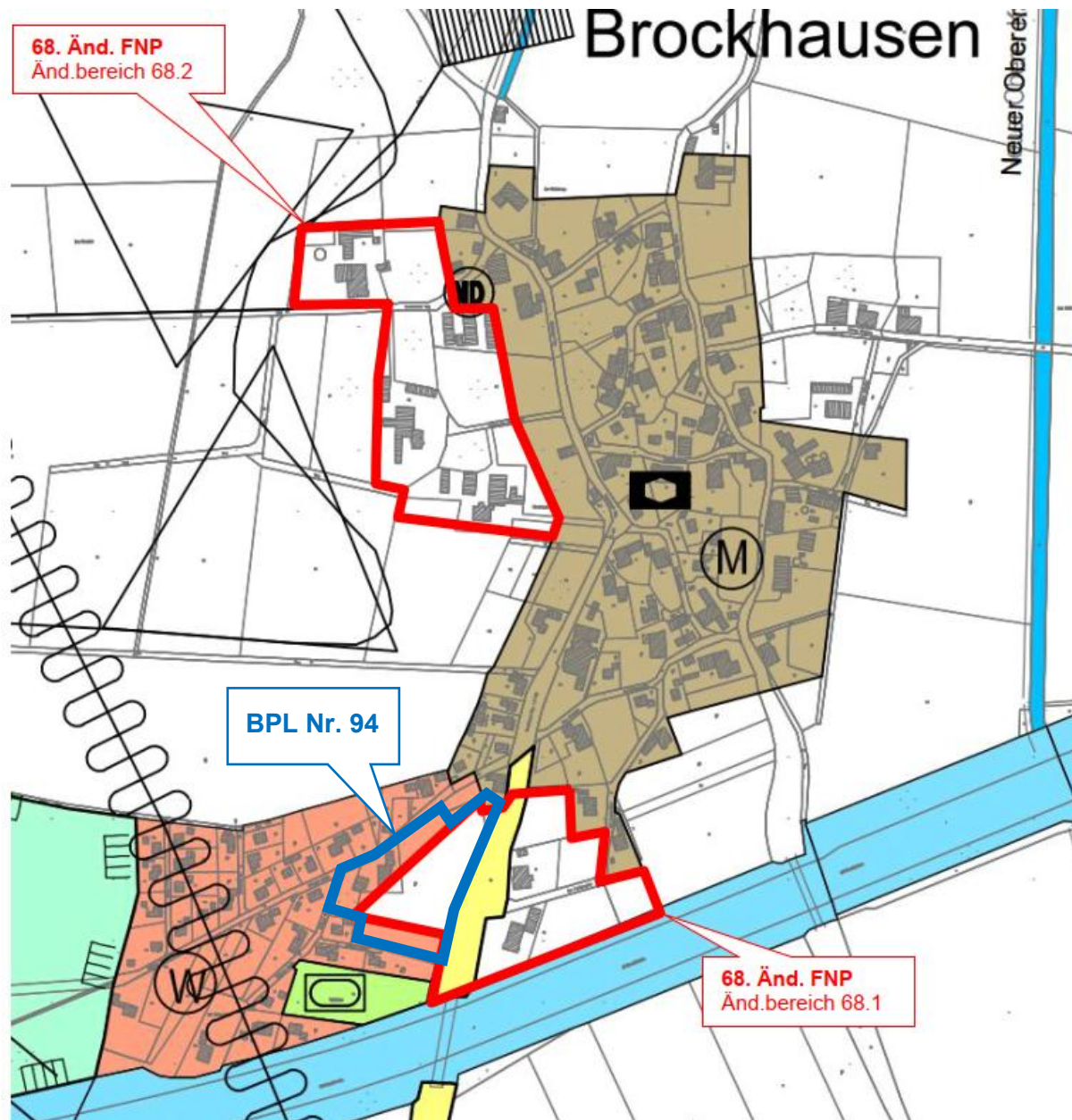
Nur durch diese Bauflächenausweisung kann die örtliche Bevölkerungszahl gehalten und in begrenztem Umfang entwickelt werden. Dieses ist gleichzeitig Voraussetzung, um örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und einseitige Bevölkerungsstrukturen (Überalterung) zu vermeiden.

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen dieser Änderung des FNP ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Gemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Bauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Nutzbarmachung von Flächen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Nutzbarmachung von Flächen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche 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 Nutzbarmachung von Flächen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Nutzbarmachung von Flächen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche 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.

Auf der Grundlage der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen stellt die Gemeinde Bad Essen den Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich Wittlager Straße“ auf.

Abb.: 68. Änderung FNP Gemeinde Bad Essen – OT Brockhausen (Ausschnitt o.M.)

2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Südlich Wittlager Straße“ umfasst das Gebiet im Süden des Ortsteils Brockhausen unmittelbar westlich des „Brockhauser Weges“ und südlich der Wittlager Straße“.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 14.255 m ²
- allgemeines Wohngebiet WA	ca. 9.295 m ²
- allgemeines Wohngebiet WA-1	ca. 1.700 m ²
- Flächen zum Anpflanzen (WA-Gebiet)	ca. 1.655 m ²
- Straßenflächen	ca. 1.605 m ²

3 Planungsleitlinien

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt unter Berücksichtigung folgender Planungsleitlinien bzw. städtebaulicher Belange:

- Das Bebauungs- und Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass der Zuschnitt der Grundstücke (bebaubare Flächen) in Ansehung der vorhandenen Nachfrage die Errichtung von Wohnhäusern in Anlehnung an die bestehenden baulichen Strukturen des benachbarten Siedlungsumfeldes zulässt.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes und in Anlehnung an die benachbarten Siedlungsbereiche werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA und WA-1) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Planbereich erfolgt eine Unterteilung in WA- und WA-1-Gebiete. Im WA-1-Gebiet sind 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt auf Grund der heutigen Anforderungen der Bauwilligen und auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen von > 700 qm.

Diese Regelungen garantieren zudem weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Grundstücken. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl orientieren sich an diesen Vorgaben und stellen auf den ortsüblichen Gestaltungsrahmen ab.

Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in diese städtebaulichen Vorstellungen ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu.

4.2 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Anlehnung der im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt. Mit der textlichen Festsetzung zu den Nutzungen (§ 1) wird gewährleistet, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht im Plangebiet angesiedelt werden können.

§ 2 stellt eine auf den Siedlungsbereich abgestimmte Grundstücksgröße sicher.

Die einheitliche Festsetzung zur Gebäudehöhe mit dem § 3 der textlichen Festsetzungen stellt auf die Ausbildung der im Siedlungsbereich und in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ab. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude - Bestand und Planung - vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild, im Besonderen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsbereich erreicht.

Im Plangebiet wird ein Nutzungsmuster angestrebt, das die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht, damit wird der Charakter des vorhandenen Siedlungsbereiches aufgegriffen und fortgeführt. Dazu wird hier eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen (textliche Festsetzung § 4) vorgenommen.

Mit § 5 der textlichen Festsetzungen wird die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in Hinblick auf das Ortsbild geregelt.

§ 6 regelt die Gestaltung der Außenanlage der Grundstücke (Bepflanzung, Regenwassernutzung, Befestigung der Zufahrten und Wege usw.).

Mit § 7 der textlichen Festsetzungen werden Maßnahmen für den Artenschutz getroffen.

Mit § 8 der textlichen Festsetzungen werden passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der Schalltechnischen Beurteilung gefasst.

§ 9 schließt fossile Brennstoffe im Plangebiet aus.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt darauf, die hier entstehenden Baukörper/ Umbauten in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden.

Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab in der Ortslage Brockhausen wahrt.

Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zu Grunde liegende gestalterische Ordnungsprinzip von den in der Ortslage Brockhausen dominant vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab.

5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz/ die Gemeindestraße „Wittlager Straße“ mit Anbindung an die Kreisstraße „Brockhauser Weg“.

Die erforderlichen straßenverkehrsrechtlichen Regelungen werden außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Erschließung des Baugebietes geregelt.

Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen. Eine regelmäßige Müllabfuhr kann nur dann gewährleistet werden, wenn die Zuwegungen frei befahrbar bleiben. Parkende Fahrzeuge können die Durchfahrt der 3-achsigen Müllsammel-fahrzeuge erheblich behindern, sodass eine Leerung unter Umständen nicht möglich ist.

Die Berücksichtigung von Müllsammelplätzen in den öffentlichen Straßen wird ggf. erst im Rahmen der Erschließungsplanungen berücksichtigt, wenn auch der Ausbaustandart der Erschließungsstraße festgelegt wird.

6 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Begründung beigelegt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zusätzlich dazu aufgefordert, sich im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

7 Ver-/ Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Planbereiche ist durch den Anschluss an die in der Nachbarschaft vorhandenen Anlagen und Einrichtungen möglich und wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) sind die Versorgungsträger zu informieren, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden, sh. Anlage. Danach sind die Oberflächenabflüsse auf den Privatgrundstücken vor Ort über geeignete Anlagen zu versickern, ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Die bautechnischen Details und Festlegungen der Anlagengrößen sind auf Grundlage des Arbeitsblatts DWA-A 138-1 festzulegen.

Die Versickerungsanlagen auf allen Privatgrundstücken sind für ein 5-jährliches Regenereignis zu bemessen. Die Mulden erhalten ein ausgerundetes Trapezprofil mit einer Tiefe von ca. 0,40 m. In den hydraulischen Berechnungen ist für ein 800 m² großes Grundstück ($\alpha = 0,45$) exemplarisch der erforderliche Flächenanteil einer Sickermulde berechnet. Bei allen privaten Grundstücken beträgt die benötigte Fläche für eine Muldenversickerung rund 23 % der angeschlossenen befestigten Fläche. Das heißt bei einer befestigten Fläche auf dem Grundstück von 360 m² (z. B. Dach -, Hoffläche) ist eine Fläche von mind. 83 m² auf der restlichen nicht befestigten Grundstücksfläche für eine Sickermulde vorzuhalten.

Die gesammelten Oberflächenabflüsse aus den öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Erschließungsstraßen über Quer- und Längsneigung in straßenbegleitende Sickermulden sowie Mulden-Rigolen-Elementen abgeleitet und dort versickert. Die Versickerungsanlagen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind für ein 10-jährliches Regenereignis zu bemessen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in die geplanten Sickermulden und Mulden-Rigolen eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse können über die geplante Schmutzwasserkanalisation zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Wittlager Straße abgeleitet werden. Die Grundstücke, die direkt an der Wittlager Straße liegen, werden an den Schmutzwasserkanal in der Wittlager Straße angeschlossen.

Hinsichtlich des Brandschutzes werden die ggf. zusätzlich erforderlichen Brandschutzeinrichtungen bzw. die Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zwischen der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.

8 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem erhebliche Immissionen, ausgehend von gewerblichen Betrieben, nicht zu erwarten sind.

Der Planungsraum befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

Von der Kreisstraße 403 (Brockhauser Weg) gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Im Rahmen der 68. Änderung des FNP ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. Danach liegen nahezu im gesamten Änderungsbereich 68.1 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht)) für die Wohnbaufläche im Änderungsbereich vor.

Die Überschreitungen können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden. Im Bebauungsplan Nr. 94 werden entsprechende Festsetzungen getroffen, so dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden.

Eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen ist nach entsprechender Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1075.04) nur gewährleistet, wenn diese keinen Dauerschallpegeln ausgesetzt sind, die den Wert von 62 dB(A) tags überschreiten. Diese Schwelle entspricht jenem Wert, bis zu dem keine unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten sind. Daher kann im Rahmen der Abwägung für die betreffenden Bereiche (mit Pegelüberschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte aber mit Beurteilungspegeln unter 62 dB(A)) die hier festgestellte Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 62 dB(A) toleriert werden und es sind keine Festsetzungen bzgl. der Lage /Anordnung der Außenwohnbereiche zu treffen.

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie

Hinweise auf Bodenkontaminationen oder Altablagerungen im Änderungsbereich liegen der Gemeinde nicht vor.

10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Kosten der Erschließung sind noch im Rahmen der Erschließungsplanungen zu ermitteln.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde 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 Umlageverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

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

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

11 Bodenfunde

Grundsätzlich gilt: 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.

12 Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Jettieffflugkorridor.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 04.06.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 94 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den _____

Im Auftrag