



Bebauungsplan Nr. 93

„Südlich Zur Friedenseiche“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

im Verfahren

gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Projektnummer: 224173

Datum: 20.04.2026

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	6
4.3	Örtliche Bauvorschriften	7
5	Verkehrliche Erschließung	7
6	Belange des Umweltschutzes	7
7	Ver-/ Entsorgung	8
8	Belange des Immissionsschutzes.....	8
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Geologie.....	9
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	9
11	Bodenfunde	9
12	Sonstige Hinweise.....	10
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht beigelegt.

Anlagen:

- + Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, April 2026),
- + Schalltechnische Beurteilung zur 68. Änd. FNP (IPW, Oktober 2025)
- + Immissionsschutzgutachten „68. Änd. FNP der Gemeinde Bad Essen“,
(Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg Nov. 2025)

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 20.04.2026

Proj.-Nr.: 224173

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 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, 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.

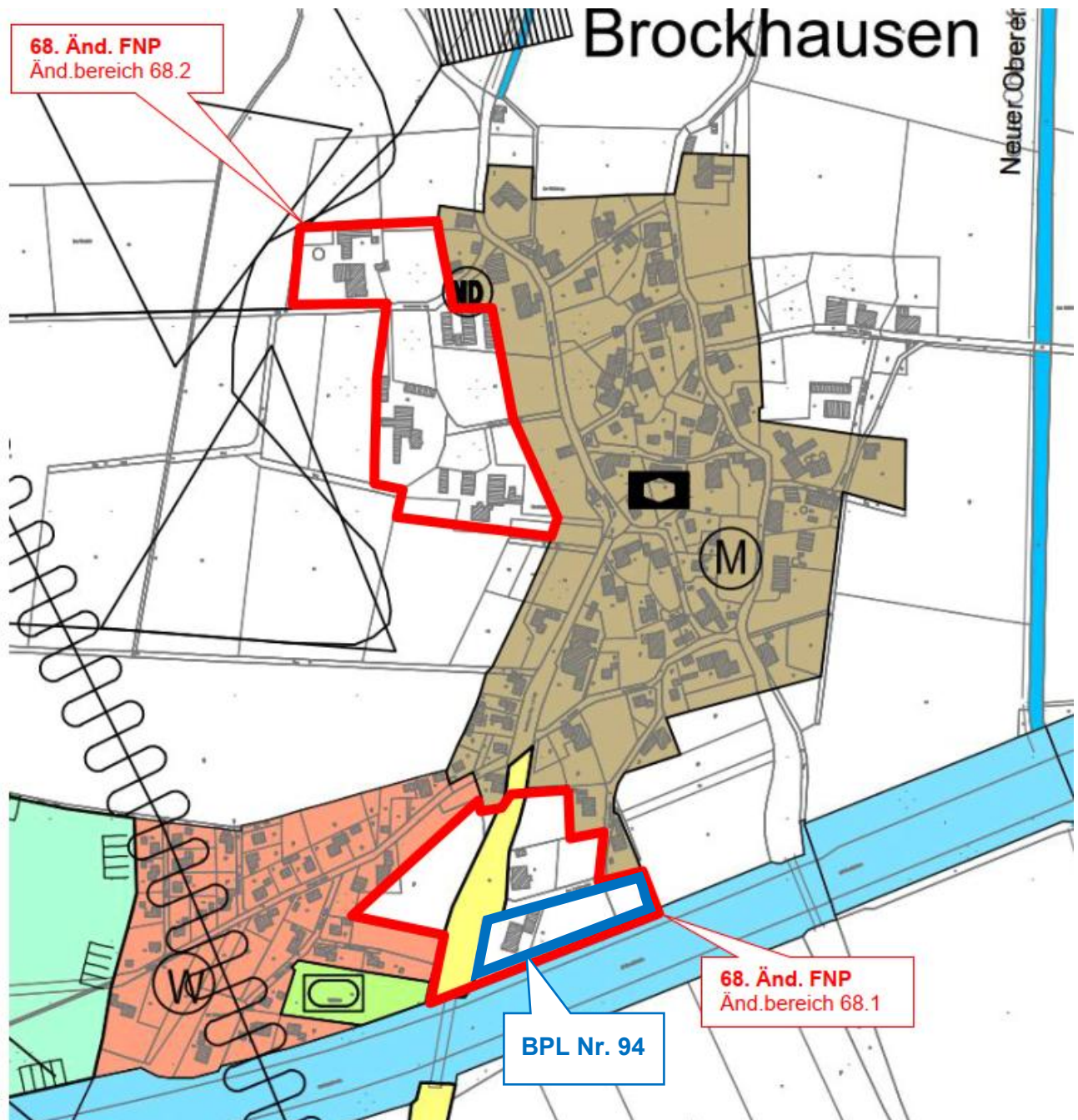
Nur durch diese Bauflächenausweisung kann die örtliche Bevölkerungszahl gehalten und in begrenztem Umfang entwickelt werden. Dieses ist gleichzeitig Voraussetzung, um örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und einseitige Bevölkerungsstrukturen (Überalterung) zu vermeiden.

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 (Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche). 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 des bestehenden Siedlungsstandortes 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.

Parallel zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen stellt die Gemeinde Bad Essen den Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ auf.

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

2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich Zur Friedenseiche“ umfasst das Gebiet im Süden des Ortsteils Brockhausen unmittelbar östlich des „Brockhauser Weges“..

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	ca. 9.055 m ²
- Dörfliches Wohngebiet MDW	ca. 4.605 m ²
- Dörfliches Wohngebiet MDW-1	ca. 2.250 m ²
- Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen	ca. 870 m ²
- Flächen zum Anpflanzen	ca. 515 m ²
- Flächen für Landwirtschaft	ca. 815 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 und nicht störenden gewerblichen/ landwirtschaftlichen Gebäuden 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 Dörfliche Wohngebiete (MDW und MDW-1) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Nach dem „BauGB Kommentar“ (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger/ Külpmann, Stand: 1.2.2025 Verlag C.H.Beck) ist davon auszugehen, „das Dörfliche Wohngebiete nach Absatz 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Es handelt sich um einen neuen Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 iVm Abs. 1 Nr. 2).

Unterschiedlich beurteilt wird tatsächlich, ob für das dörfliche Wohngebiet zwei Hauptnutzungen bzw. -Funktionen (1. Wohnnutzung sowie 2. Nichtwohnnutzung in Form der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe; so: Hommann in BeckOK BauNVO, 26. Ed. 15.7.2021, § 5a Rn. 32; Hommann NVwZ 2021, 1275 [1276] oder drei Hauptnutzungen (1. Wohnnutzung, 2. Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenbetrieben, 3. Unterbringung von Gewerbebetrieben; so: Nr. 2.6.2 BauGBÄndG 2021-Mustererlass; Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 5a Rn. 4f.) gebietsprägend sind.

Bedeutung hat diese Frage für den Ausschluss oder die Herabstufung von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO, der voraussetzt, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies ist nur der Fall, wenn und soweit die für den jeweiligen Gebietstyp prägenden und damit unverzichtbaren Nutzungsarten hinreichend repräsentiert sind (BVerwG Beschl. v. 15.4.1987 - 4 B 71/87, NVwZ 1987, 970 [970]; Bönker in Bönker/ Bishopink, BauNVO, 2. Aufl. 2018). Bei Annahme von drei Hauptnutzungen müssten alle drei im Baugebiet allgemein zulässig sein, während bei Annahme von nur zwei Hauptnutzungen der Ausschluss einer (Unter-)Nutzungsart, die einer Hauptnutzungsart zuzuordnen ist, als differenzierende Regelung zulässig wäre (vgl. BVerwG aaO zum eingeschränkten Gewerbegebiet). Die Annahme von nur zwei Hauptnutzungen erweitert somit den planerischen Gestaltungsspielraum, was dem Zweck des § 5a besser entsprechen dürfte.

Der Wortlaut des Absatz 1 Satz 1 erzwingt diese Interpretation zwar nicht, deutet aber in diese Richtung, indem land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe (vgl. Absatz 2 Nr. 1) und das nicht störende Gewerbe (vgl. Absatz 2 Nr. 5 bis 7) mit dem Begriff „Unterbringung“ verbunden und mittels des Wortes „sowie“ zur zweiten Hauptnutzung gegenüber dem Wohnen zusammengefasst werden (vgl. auch Hommann in BeckOK BauNVO, 26. Ed. 15.7.2021, § 5a Rn. 32). § 5a Abs. 1 Satz 1 folgt insoweit der gleichen Struktur, die auch dem § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO zugrunde liegt (vgl. —> § 6a Rn. 13; auch im BauGBÄndG 2017-Mustererlass Nr. 2.6.2 wird beim urbanen Gebiet von zwei Hauptnutzungen ausgegangen). Das Dorfgebiet hat dagegen unbestritten nach § 5 Abs. 1 Satz 1 drei Hauptfunktionen (Söfker —> § 5 Rn. 10): (1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, (2) Wohnnutzungen und (3) nicht

störendes Gewerbe, wobei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten insb. bei Anwendung des §15 Abs. 1 vorrangig zu berücksichtigen sind (vgl. Roeser in König/Roeser/ Stock, BauNVO 4. Aufl. [2019], § 5 Rn. 4).

Variable Nutzungsmischung

Zur Wahrung des Gebietscharakters (eines Dörflichen Wohngebietes) müssen also beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt jedoch § 5a Abs. 1 Satz 2, der dem § 6a Abs. 1 Satz 2 (s. dazu —> § 6a Rn. 14) nachgebildet ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Eine quantitative und qualitative Durchmischung, wie sie bei gemischten Bauflächen, insbesondere für das Mischgebiet gefordert wird, ist im dörflichen Wohngebiet somit ebenso wenig erforderlich wie im urbanen Gebiet (—* § 6a Rn. 14). Der Gebietscharakter des dörflichen Wohngebietes ist daher auch bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat und nicht weitgehend verdrängt wird (Hommann NVwZ 2021, 1275 [1276]). Eine mitprägende Funktion dürfte auch dann anzunehmen sein, wenn durch Überplanung eines bestehenden Gebiets, in dem eine der beiden Hauptnutzungen bereits stark zurückgegangen ist, gerade die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden soll, dass sich eine dem § 5a entsprechende Nutzungsmischung ergibt; dies setzt freilich voraus, dass entsprechende Flächen vorhanden sind und eine begründete Aussicht darauf besteht, dass entsprechende Nutzungen auch tatsächlich aufgenommen werden.

Für die Bandbreite denkbarer Nutzungsmischungen ist von Bedeutung, dass es nach der hier vertretenen Auffassung, im dörflichen Wohngebiet lediglich zwei Hauptnutzungen gibt: (1) Wohnen (2) Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht störendem Gewerbe. Bei Annahme von drei Hauptnutzungen müssten zur Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets alle drei Nutzungen allgemein zulässig sein. Bei Annahme von nur zwei Hauptnutzungen dürfte es dagegen zur Wahrung der Zweckbestimmung nicht erforderlich sein, dass sämtliche Nutzungsarten, die einer Hauptnutzungsart zuzuordnen sind, im Baugebiet allgemein zulässig sind; vielmehr dürfte es ausreichend sein, wenn nur eine von den zur zweiten Hauptnutzung zählenden Nutzungsmöglichkeiten im Baugebiet allgemein zulässig ist. Es wäre also möglich, dass neben der Wohnnutzung ausschließlich nicht wesentlich störendes Gewerbe allgemein zulässig ist, die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe dagegen nach §1 Abs. 5 z.B. nur ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird die Hauptnutzung des Gebietstyps nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen (so BVerwG Beschl. v. 15.4.1987 - 4 B 71/87, NVwZ 1987, 970 [970] zum eingeschränkten Gewerbegebiet). Gleiches gilt im umgekehrten Fall, wenn nur land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe allgemein zulässig sind.

Insbesondere die Möglichkeit, die allgemeine Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe nach § 1 Abs. 5 einzuschränken, dürfte von Bedeutung sein. Denn der Strukturwandel in der Landwirtschaft, dem § 5a begegnen soll, erschöpft sich nicht darin, dass landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe zu Nebenerwerbsbetrieben werden, sondern kann vielmehr auch zum Ergebnis haben, dass die im Baugebiet liegenden (ehemaligen) Wirtschaftsstellen dauerhaft nicht mehr zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und auch eine Neuansiedlung nicht mehr zu erwarten ist. Wäre dagegen die allgemeine Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen ein zwingendes Gebietsmerkmal des dörflichen Wohngebietes, wäre eine Festsetzung des dörflichen Wohngebietes in diesen Fällen ebenso ausgeschlossen wie die Festsetzung eines Dorfgebiets, was den Anwendungsbereich des §5a entgegen seiner Zielsetzung erheblich begrenzen würde.

Durch Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes lassen sich aufgrund der für dieses Baugebiet geltenden Lärm- und Geruchsimmisionsrichtwerte Konfliktlagen bewältigen, in denen eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt ist, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 aufgrund der für dieses Gebiet zu beachtenden Immissionsrichtwerte aber nicht in Betracht. Dabei ist zu beachten, dass es nicht nur um Immissionen geht, die von den im

konkreten Baugebiet zulässigen Nutzungen ausgelöst werden, sondern auch um solche Immissionen, die aus den im ländlichen Bereich allgemein üblichen Beeinträchtigungen resultieren.“

Die vorangestellte Auffassung macht sich die Gemeinde zu eigen und setzt hier Dörfliche Wohngebiete fest.

Im Planbereich erfolgt eine Unterteilung in ein MDW- und ein MDW-1-Gebiet. Das umfasst dabei den Bereich mit den bereits vorhandenen baulichen Anlagen. Hier sollen ggf. zur Nutzung des „großen“ bestehenden Gebäudes 4 Wohneinheiten zulässig sein.

Im MDW-1-Gebiet soll die Errichtung von Wohnhäusern und nicht störenden gewerblichen/ landwirtschaftlichen Gebäuden ermöglicht werden.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt auf Grund der heutigen Anforderungen der Bauwillingen und auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen von 1.000 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. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ohne Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (z.B. Mehrfamilienhäuser) die Nutzung der übrigen Grundstücksfläche u.U. nahezu ausschließlich den auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplatzflächen vorbehalten wäre. Dies widerspräche der Planungsabsicht der Gemeinde, neben einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung (auch Doppelhäuser sind zulässig) auch die Belange des Naturschutzes in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

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

§ 6 regelt die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports auf dem Baugrundstück. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass zwischen den Baulichkeiten auf dem Grundstück und der Erschließungsstraße ein dem Siedlungsgebiet entsprechender Abstand bewahrt wird.

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

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.

Insbesondere werden hier auch Regelungen zur Oberflächenentwässerung getroffen. Grundlage ist die wasserwirtschaftliche Vorplanung in der Anlage.

5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz/ die Gemeindestraße „Zur Friedenseiche“ 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 wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

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.

Die Anschlüsse der beplanten Gebiete an die zentrale Wasserversorgung sind schon vorhanden oder müssen allenfalls ergänzt oder geändert werden. Der Anschluss von Grundstücken erfolgt nach den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trinkwasser im normalen Umfang kann sichergestellt werden. Kanäle der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigung sind in den einzelnen Teilgebieten ebenfalls vorhanden. Der Anschluss von Grundstücken in den Verfahrensgebieten an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist möglich.

Das anfallende Schmutzwasser in dem geplanten Gebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation und weiter an die Kläranlage anzuschließen.

Der Nachweis über die schadlohe Ableitung des Oberflächenwassers ist durch die anliegende wasserwirtschaftliche Vorplanung erbracht. Im Bebauungsplan sind entsprechende Regelungen (als örtliche Bauvorschrift) zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgenommen worden.

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.

Weitergehende Details werden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie der Ausführungsplanung aufgezeigt.

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

- Gewerbelärm

Erhebliche gewerbliche Immissionen wirken auf den Planbereich nicht ein.

- Verkehrslärm

Durch die Ortslage Brockhausen verläuft die Kreisstraße 403 (Brockhauser Weg).

Von der Verkehrsanlage gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Rahmen der 68. Änderung des FNP ist eine Schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Ausweisung von Mischgebietsnutzungen (M) im Planbereich aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend festgesetzt.

- Landwirtschaft

Im Rahmen der Änderung des FNP ist ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet worden, sh. Anlage. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde beauftragt, die in dem Plangebiet auftretenden Geruchsimmisionsbelastungen zu ermitteln und fachgutachtlich zu beurteilen. Wesentliche Grundlage hierfür sind die Bestimmungen des Anhangs 7 der TA Luft. Es wurde festgestellt, dass in dem Plangebiet 68.1 Immissions-Gesamtbelastungen von bis zu 10

Prozent auftreten. Damit werden die nach TA Luft geltenden Anforderungen des Geruchsmissionsschutzes für die in den § 2 bis § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Gebietskategorien ausnahmslos eingehalten.

Hinweis: Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen.

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 Umlegungsverfahren 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.

Hinweise vom Wasser- und Schifffahrtsamt Minden:

1. Bei allen Bauaktivitäten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das WSA Minden zu beteiligen.

Dies gilt insbesondere für Bauvorhaben, die in Kanalnähe und / oder bis zur dortigen Baugrenze geplant sind. Auf die mögliche Notwendigkeit von ström- und schifffahrts-polizeilichen Genehmigungen nach dem Bundeswasserstraßengesetz wird hingewiesen.

2. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der entsprechenden Landesbauordnung wird bereits jetzt hingewiesen.

3. Bei der weiteren Planung und ggf. bei den jetzt schon zu definierenden Randbedingungen ist zu beachten, dass an den baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrts-zeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern können.

4. Der Mittellandkanal (MLK) befindet sich im zu betrachtenden Streckenabschnitt in Damm-lage. Zur Gewährleistung der Dammstandsicherheit unterliegt der Damm einer regelmäßigen Dammspektion und Damm-unterhaltung. Die Erreichbarkeit des Dammfußes und des Kanal-seitengrabens muss jederzeit sichergestellt sein.

Zur Gewährleistung der o. g. Aufgaben ist eine Befestigung der direkten Grenzbereiche zu vermeiden. Auf die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der jeweiligen Landesbauordnung wird bereits jetzt hingewiesen.

5. Die hoheitlichen Aufgaben der WSV, einschließlich der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen dürfen durch die Bauleitpläne nicht eingeschränkt werden. Nach § 7 Pkt. 1 Bundeswasserstraßengesetz ist die WSV zur Unterhaltung der Bundeswasserstraßen verpflichtet. Sowohl die Unterhaltung als auch Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und zur Gefahrenabwehr dürfen durch die sich jetzt ergebenden Festlegungen weder aufgehoben noch eingeschränkt werden.

6. Das Oberflächenwasser darf nicht in den Mittellandkanal oder in den Kanalseitengraben eingeleitet werden.

7. Aufgrund der Nähe zum Mittellandkanal sind einwirkende Emissionen (Lärm, Gerüche, Erschütterungen) aus der Schifffahrt und aus dem Betrieb der Wasserstraße zu dulden.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 20.04.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 93 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den _____

Im Auftrag