

# **Bad Essen**

im Osnabrücker Land

## **Bebauungsplan Nr. 88**

**„In der Maate III“**

mit örtlichen Bauvorschriften

## **Begründung**

**Verfahren gemäß § 13b BauGB**

Projektnummer: 221359  
Datum: 2022-06-14

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst



## INHALTSVERZEICHNIS

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

## Anlagen:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (z.Z. in Bearbeitung)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (z.Z. in Bearbeitung)

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-06-14

Proj.-Nr.: 221359

**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

Die Gemeinde Bad Essen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „In der Maate III“, den vorhandenen Siedlungsbereich im Osten des Ortsteils Rabber weiterzuentwickeln und die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen und damit den Siedlungsbereich hier abzurunden (Arrondierung).

In der Ortschaft Rabber besteht weiterhin Bedarf, Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Ortschaft, vor dem Hintergrund, dass die in 2020 mit dem Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich Brüchenweg“ ausgewiesenen Baugrundstücke bereits vergeben sind und die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es, weitere Bauflächen zu Wohnzwecken für die Eigenentwicklung der Ortschaft Rabber auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Rabber 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 Rabber) 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.

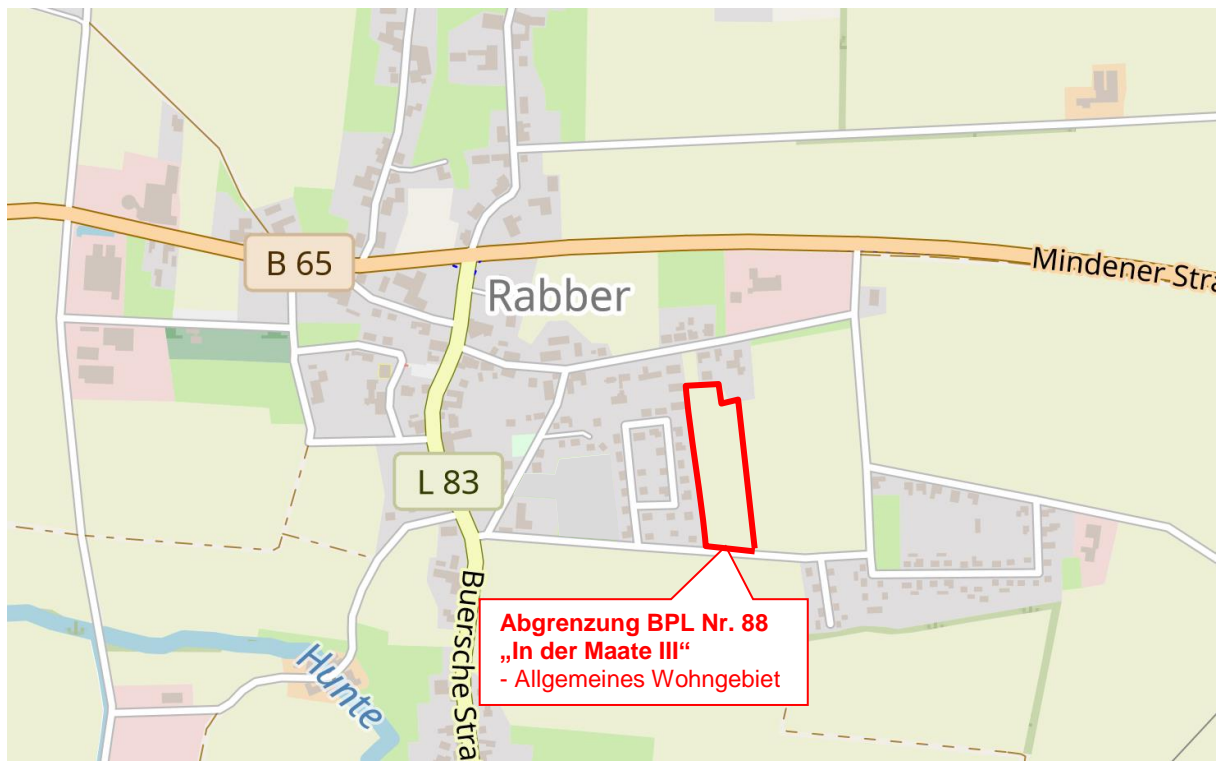
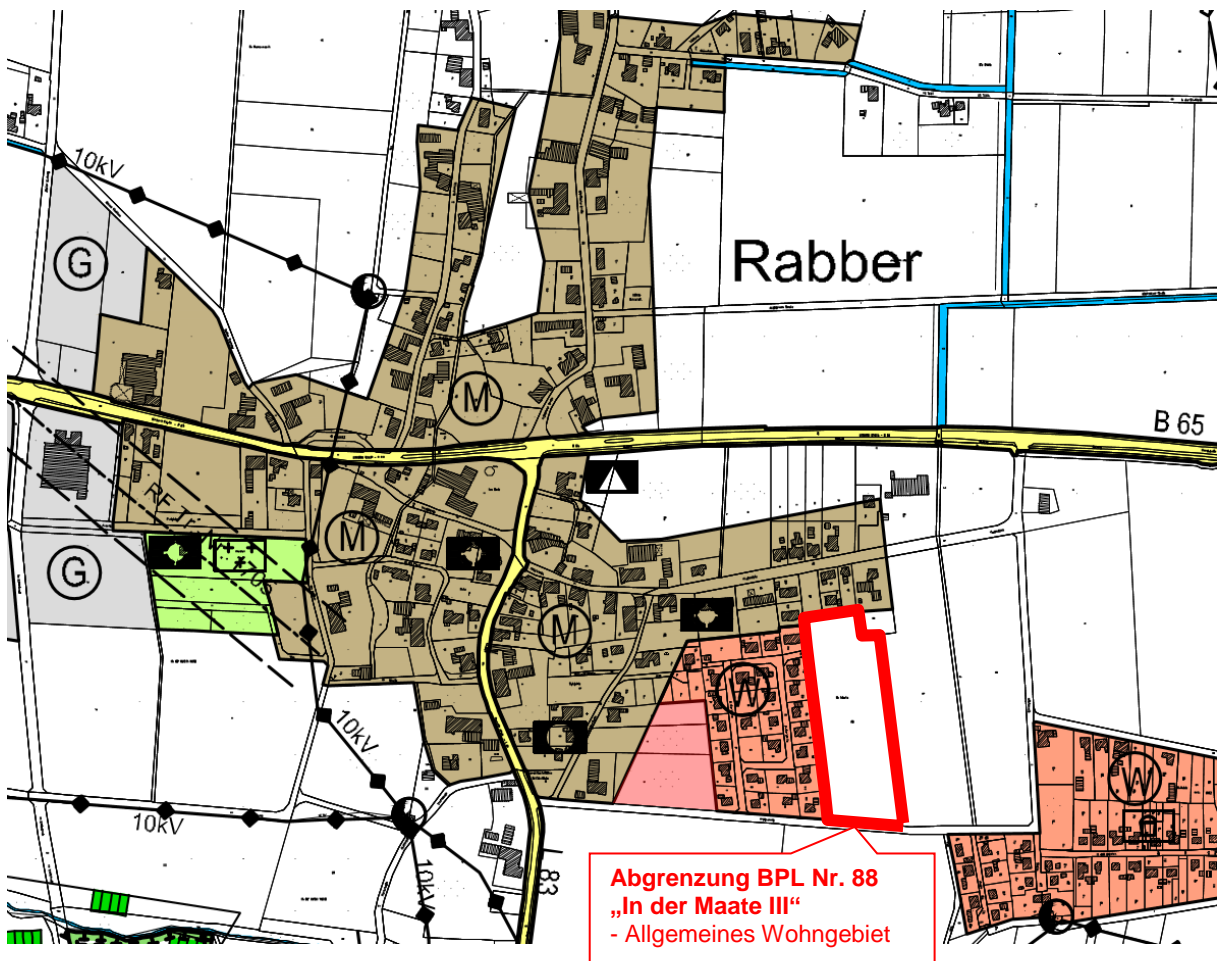
Mit dieser Ausweisung von weiteren Bauflächen für Wohnzwecke wird erreicht, dass in der Ortschaft Rabber noch vorhandene Baulandpotentiale genutzt werden können. Dies entspricht auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a (2) BauGB).

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „In der Maate III“ schließt hier unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Südosten der Ortslage Rabber an, festgesetzt werden soll ein allgemeines Wohngebiet, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000m<sup>2</sup> (Geltungsbereich ca. 21.792 m<sup>2</sup>, ergibt ca. 17.400 m<sup>2</sup> allgem. Wohngebiete; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier dann ca. 6.960 m<sup>2</sup>). Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a bzw. § 13 BauGB) gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen 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. Bebauungssituation Ortsteil Rabber (Ausschnitt, o.M.)****Abb.: Darstellung FNP Gemeinde Bad Essen – OT Rabber (Ausschnitt o.M.)**

## 2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „In der Maate III“ umfasst das Gebiet im Osten des Ortsteils Rabber.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 21.775 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete WA	ca. 15.540 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete WA-1	ca. 2.255 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	ca. 2.470 m <sup>2</sup>
- Regenrückhaltebecken	ca. 1.510 m <sup>2</sup>

## 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 Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an die bestehenden baulichen Strukturen des benachbarten Siedlungsumfeldes zulässt.
- Dem gestiegenen und unterschiedlichen Wohnraumbedarf der Bevölkerung soll durch die Ausweisung geeigneter Wohnbaugrundstücke entsprochen werden. Hierbei wird vor dem Hintergrund der im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Bau- und Nutzungsstruktur eine mäßige Verdichtung des neuen Siedlungsbereiches eingeräumt. Durch die Möglichkeit auch Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken zu errichten wird der gesetzlichen Anforderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen.

## 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 gemäß der absehbaren Nachfrage die Festsetzung einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise und zielt damit auf eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung (WA) ab; im WA-1-Bereich sollen, entsprechend der bestehenden Nachfrage, auch Mehrfamilienhäuser mit maximal 5 Wohneinheiten entstehen.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt auf Grund der heutigen Anforderungen der Bauwilligen und auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen von min. 700 bzw. 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 gemäß den Anforderungen des § 13b BauGB im Plangebiet/ in allen WA-Gebieten ausschließlich Wohnnutzungen realisiert werden können.

Insofern werden hier Einrichtungen mit Versorgungsfunktionen in Bezug auf die Wohnnutzung, Läden und Handwerksbetriebe usw. (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ gedeckt.

§ 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.

Neben einer entsprechenden – durchaus gewollten - baulichen Verdichtung im zentralen Siedlungsbereich ist es allerdings Planungswille der Gemeinde, ein Übermaß an Wohnnutzungen zu verhindern. Die festgesetzte Größenordnung von max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus, je 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte (bzw. die max. 5 WE in den Mehrfamilienhäusern) wird hier für vertretbar gehalten und entspricht den hier vorhandenen Siedlungsstrukturen.

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.

§ 7 stellt sicher, dass in den Freibereichen der Grundstücke die Versiegelung auf ein Minimum reduziert wird und mindestens ein Laub-/ Obstbaum auf dem Grundstück angepflanzt werden muss. Die „Zisternenpflicht“ ist als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz zu sehen, um damit u.a. einer zunehmenden Austrocknung des Bodens und einer Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs entgegenzuwirken. Dazu ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und im Haushalt als Brauchwasser zu verwenden, z.B. für die WC-Spülung, Waschmaschine usw.. Darüber hinaus kann das gesammelte Niederschlagswasser auch zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Des Weiteren sind die zu befestigenden Zufahrten, Platz- und Wegeflächen auf das notwendige Maß zu beschränken und in Abhängigkeit vom Untergrund möglichst ohne Versiegelung bzw. in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Endabflussbeiwert aller Zufahrten, Platz- und Wegeflächen darf dabei zusammen 0,5 nicht überschreiten

Der Abflussbeiwert wird verwendet zur Bemessung von Regen- und Mischwasserkanälen, der Berechnung des Hochwasserabflusses in Flüssen auf Grund beobachteter (historischer) Regenereignisse und bei Hochwasserprognosen.

Der Abflussbeiwert ist abhängig von den Eigenschaften des Einzugsgebiets (Anteil und Durchlässigkeit befestigter Flächen, Bodeneigenschaften, Bewuchs, Geländeneigung, Vorneuchte, Eisbedeckung) sowie der Intensität und Dauer des Niederschlagsereignisses. Die Wirkung der Gebietseigenschaften kann sich mit Niederschlagsintensität und -dauer ändern. Zusätzlich zum (mittleren) Abflussbeiwert sind im Wasserbau weitere Werte in Gebrauch, v. a. für die Planung und Dimensionierung abwassertechnischer Anlagen:

End-Abflussbeiwert. Dieser ist definiert als Abflussbeiwert, der sich nach einem längeren Regenereignis nach Auffüllen aller temporären Speicher und Verluste (hier vor allem relevant: Muldenverlust, Benetzungsverlust) als konstanter Wert ergibt – der Abflussbeiwert einer Fläche ist bei Beginn eines Regenereignisses gleich Null, er steigt danach mit der Regendauer an, wenn nach und nach alle Zwischenspeicher aufgefüllt werden, um schließlich einen konstanten (maximalen) Wert zu erreichen: den Endabflussbeiwert. Solche Abflussbeiwerte werden zur Ermittlung der Niederschlagswassergebühr festgelegt und herbeigezogen:

Beispiele: Art der Fläche	Endabflussbeiwert
befestigt und versiegelt wie Beton oder Asphalt	1,0
befestigt mit teilweise wasserdurchlässigen Materialien	0,3 bis 0,6
Beton- und Natursteinpflaster, Plattenbeläge und Verbundsteine	0,6
Rasengittersteine, Kies, Schotter, Gründächer	0,3

Die Berechnung des Endabflussbeiwerts ist den Bauvorlagen zur Bauanzeige beizufügen.

Mit § 8 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 Rabber wahrt.

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

## 5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz, Anbindung der Planstraße an die Straße „Brüchenweg“ und die Straße „In der Maate“.

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.

## **6 Belange des Umweltschutzes**

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 schließt hier unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Bereich im Nordwesten der Ortslage Rabber an, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm und es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Gemäß § 13a (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 von einer Umweltprüfung/ Umweltbericht abgesehen wird.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. der geringfügigen Erweiterung des Innenbereiches die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich wird auf den umweltplanerischen Fachbeitrag in der Anlage verwiesen.

Danach sind durch die hier verfolgte Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft oder sonstigen Umweltbelangen zu erwarten. Die Gemeinde Bad Essen trifft vor diesem Hintergrund die abwägende Entscheidung, den Bereich des Plangebietes einer (wohn)baulichen Nutzung zuzuführen (s.o.).

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.

## **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 Mitgliedschaft im Unterhaltungsverband Nr. 70 „Obere Hunte“ und auch die Beitragspflicht für die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung ruht auf den Grundstücken und bleibt auch nach einer eventuellen Veränderung bestehen.

Die Anschlussmöglichkeiten des beplanten Gebietes an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind gegeben. Die Leitungsnetze müssen entsprechend erweitert werden. Zur Erweiterung der Hauptleitungsnetze (Wasserleitungen, Entwässerungskanäle) im Zuge des Straßenneubaus ist der Wasserverband Wittlage bei der weiteren Planung und Abwicklung kontinuierlich zu beteiligen.

Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach den Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsbedingungen des Wasserverbandes Wittlage. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser im normalen Umfange kann sichergestellt werden.

Wasser sparende Maßnahmen, wie z. B. Nutzung des Regenwassers und der Einbau wassersparender Armaturen, werden empfohlen.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorzunehmen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Bzgl. der ordnungsgemäßen Entsorgung des Oberflächenwassers ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden, sh. Anlage.

Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Planaufstellung entsprechend berücksichtigt. Die hier anfallenden Oberflächenwasser werden in einem Regenrückhaltebecken retentiert.

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.

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**

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

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

## **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**

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 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Wallenhorst, 2022-06-14

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 88 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den \_\_\_\_\_

Im Auftrag