

Gemeinde Esche
Landkreis Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 2.1
„Erweiterung Raterinks Esch“



Begründung

gem. § 9 Abs. 8

Im Verfahren nach § 13b BauGB

Abschrift

Projektnummer: 218420
Datum: 2021-07-13

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	1
2	Verfahren	2
3	Geltungsbereich	3
4	Planungsgrundlagen	4
4.1	Belange der Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
5	Planinhalte / Festsetzungen des B-Plan Nr. 2.1	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	7
5.1.2	Bauweise.....	7
5.1.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	8
5.1.4	Aufschüttung des Plangebietes	8
5.1.5	Höhenlage der Gebäude	9
5.1.6	Gebäudehöhen / Firsthöhen.....	9
5.1.7	Zahl der zulässigen Wohnungen	9
5.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.2.1	Versickerungsmulde	10
5.2.2	nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen	10
5.2.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	11
5.3	Anpflanzfläche von Gehölzen	12
5.4	Oberflächenentwässerung.....	12
5.5	Örtliche Bauvorschriften	14
6	Verkehrliche Erschließung	14
7	Ver-/ Entsorgung	14
8	Immissionsschutz	15
8.1	Verkehrslärm	15
8.2	Geruchsimmissionen	15
9	Umweltbelange	16
9.1	Vorbemerkung.....	16
9.2	Umweltplanerischer Fachbeitrag	16
10	Klimaschutz / Klimaanpassung	17
11	Innenentwicklung	17
12	Abschließende Erläuterungen	17
12.1	Vorbeugender Brandschutz.....	17
12.2	Belange der Landwirtschaft	18
12.3	Denkmalschutz.....	18
12.4	Kampfmittel	18
12.5	Altlasten / Altablagerungen / Belange des Bodenschutzes	19
13	Städtebauliche Werte	19
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtsplan	1
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich.....	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP (Landkreis Grafschaft Bentheim)	4
Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Neuenhaus.....	5
Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 2 „Raterinks Esch““	6
Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofsweg“ (Ausschnitt)	6
Abb. 8: Darstellung von Altablagerungen im Umfeld des Plangebiets	19

ANLAGE

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW) vom Juli 2021

ANHANG

- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW) vom November 2020
- Immissionsprognose Tierhaltung (LWK Niedersachsen) vom Mai 2020

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Samtgemeinde Neuenhaus Veldhausener Straße 26, 49828 Neuenhaus Tel 05941 911-0, E-Mail: rathaus@neuenhaus.de eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Norman Roda

Wallenhorst, 2021-07-13

Proj. Nr. 218420

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der vorhandene Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde Esche soll aufgrund einer entsprechenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Eigenentwicklung maßvoll erweitert und abgerundet werden. Die Gemeinde beabsichtigt daher hier ein Wohngebiet in ruhiger Ortsrandlage mit Übergang zur offenen Landschaft zu entwickeln.

Da bei einer Plangebietsgröße von ca. 7550 m² eine zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird, sind hier die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlich des Siedlungsbereiches von Esche. Im Süden und Osten liegt landwirtschaftliche Fläche, nordwestlich schließt ein Wohngebiet an.

Da im Gemeindegebiet kaum noch Grundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht vermeidbar. Die Siedlungsentwicklung der Ortslage von Esche ist in Richtung Westen durch die Vechte und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet begrenzt.

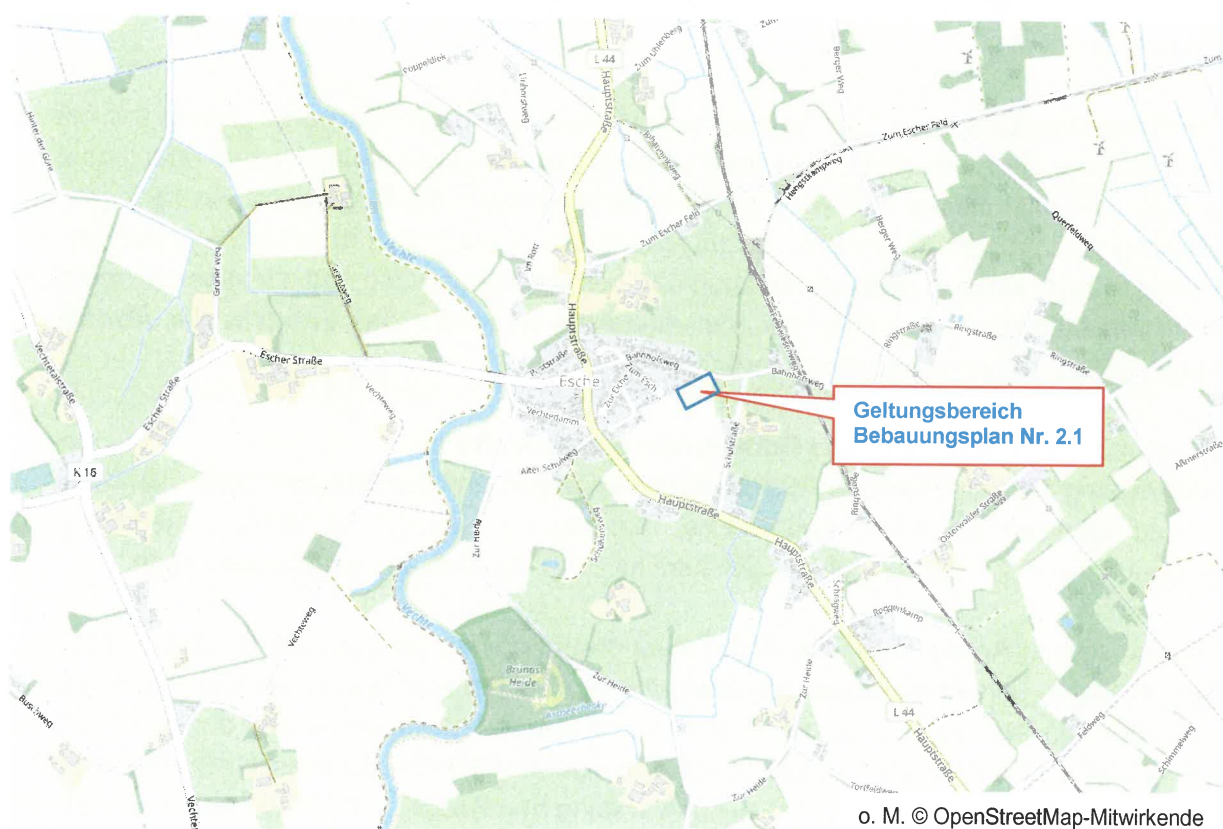


Abb. 1: Übersichtsplan

2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Esche hat am 16.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2.1 wird eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 m² für Wohnnutzung, auf einer Fläche die sich an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich von Esche anschließt, festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht festgesetzt. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Esche sieht im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht ab.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründungsentwurf nebst Anlagen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Dies wurde entsprechend den Vorschriften des BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Parallel dazu wurde auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Ergebnisse der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs

Die Prüfung der zur Offenlage vorgetragenen Hinweise und Anregungen führten ausschließlich zu redaktionellen Änderungen an der Planung, so dass die Gemeinde letztendlich den Bebauungsplan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ als Satzung beschließen kann.

Die wichtigsten Anregungen und Änderungen betreffen den Umgang mit Niederschlagswasser. Aufgrund von Anregungen der UNB und des NABU wird textlich festgesetzt, dass die geplante Versickerungsmulde naturnah gestaltet werden muss. Diese wird daher nicht mehr als Fläche für die Wasserwirtschaft, sondern als gemäß § 9 Abs. 20 BauGB als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Desweiteren soll zwischen der Gemeinde und dem Wasser- und Bodenverband Vechtetal II vereinbart werden, dass die Gemeinde die Pflege des Grabens übernimmt, solange dieser offen geführt wird. Der Vechteverband wird das Gewässer nicht mehr pflegen. Im Gegenzug kann der Gewässerrandstreifen (wie im B-Planentwurf bereits geplant) entfallen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in diesem Bereich direkt an die Flurstücke des Grabens grenzen.

Bezüglich des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die in den umweltplanerischen Fachbeitrag miteingeflossen ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,75 ha mit dem Grundstück 132/11 sowie 140/23 (Graben, teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Esche.

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlich des Siedlungsbereiches von Esche. Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche, nordwestlich schließt das Wohngebiet „Zum Esch“ an.

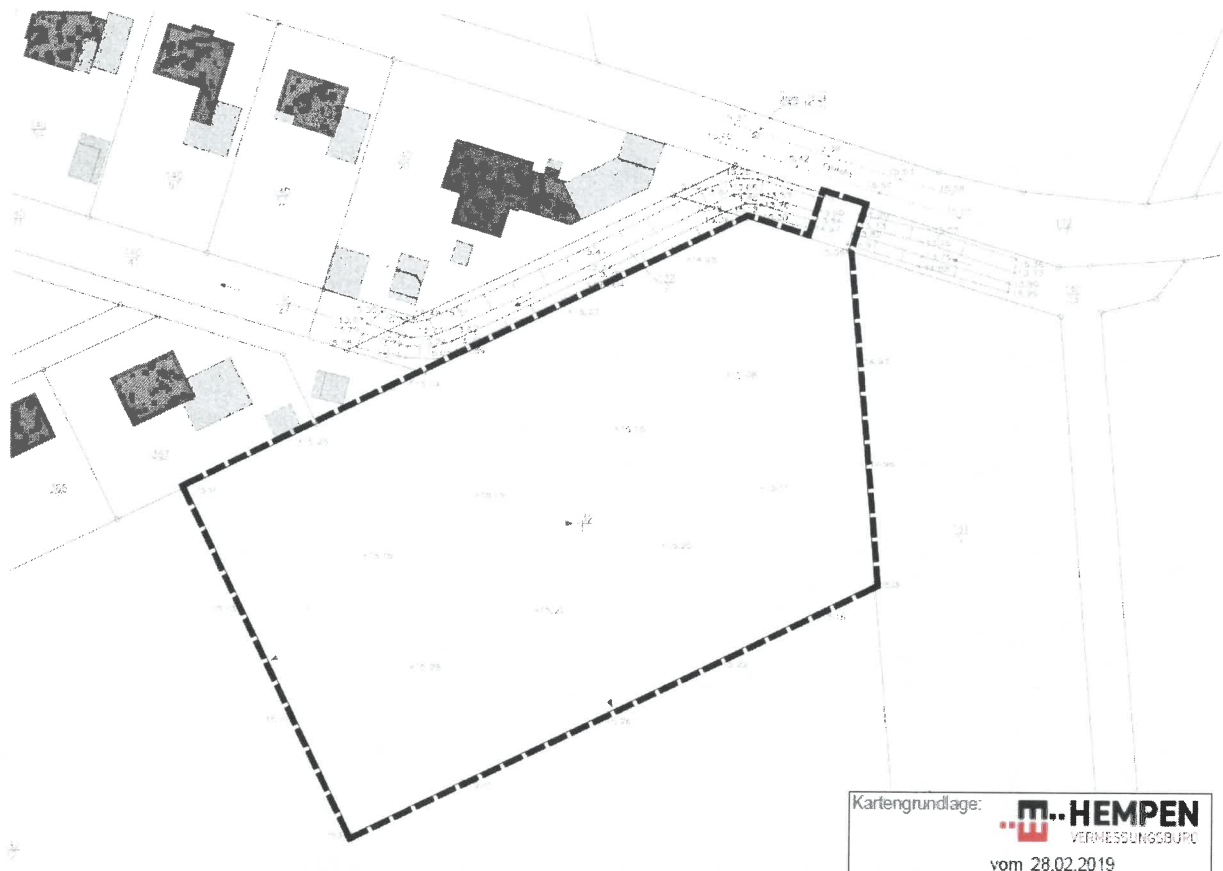


Abb. 2: *Geltungsbereich des Bebauungsplanes*



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich

4 Planungsgrundlagen

4.1 Belange der Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim wird derzeit einer Fortschreibung unterzogen, welche noch nicht abgeschlossen ist. Bis dahin ist das alte Regionale Raumordnungsprogramm weiterhin gültig.

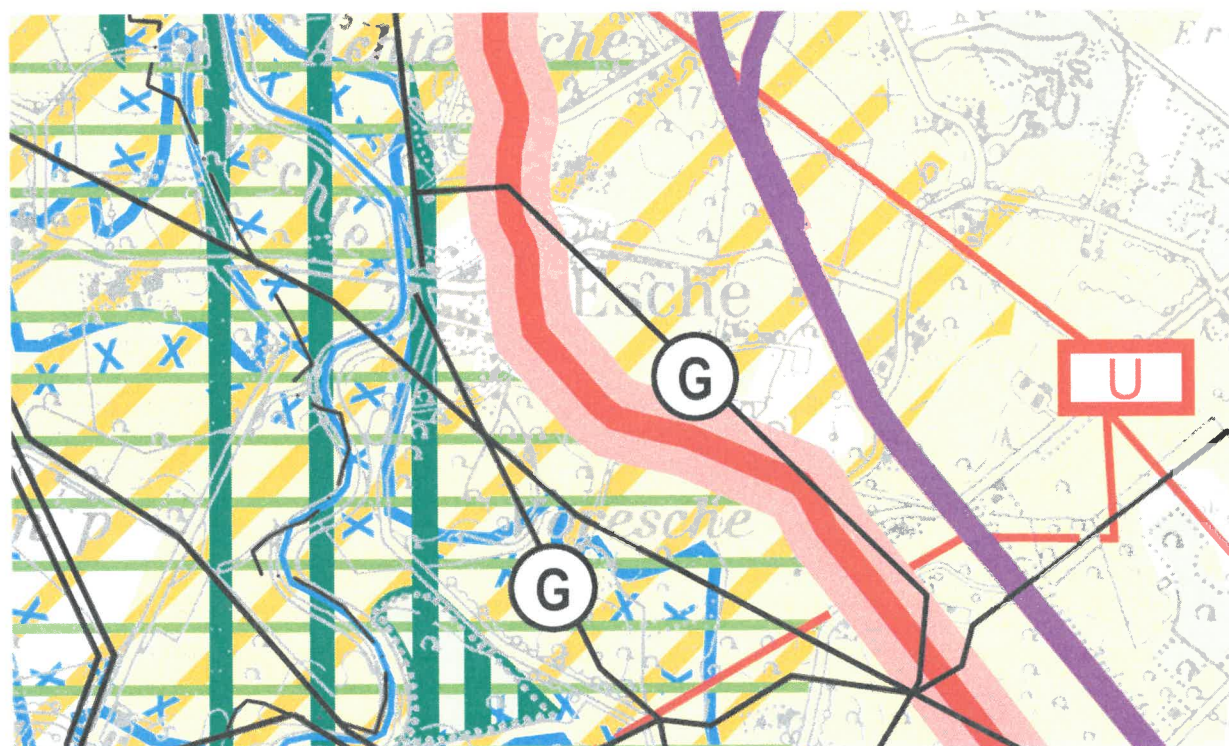


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP (Landkreis Grafschaft Bentheim)

Im (noch) wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Grafschaft Bentheim ist die Gemeinde Esche als Siedlungsbereich dargestellt, der von Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft umgeben ist. Diese Ausweisung bewirkt jedoch kein generelles Ausschlusskriterium zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Die hier vorgesehene Arrondierung der bestehenden Ortslage bildet einen städtebaulich nachvollziehbaren Übergang des Wohnbaugebietes „Zur Esch“ hin zur offenen Landschaft.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus

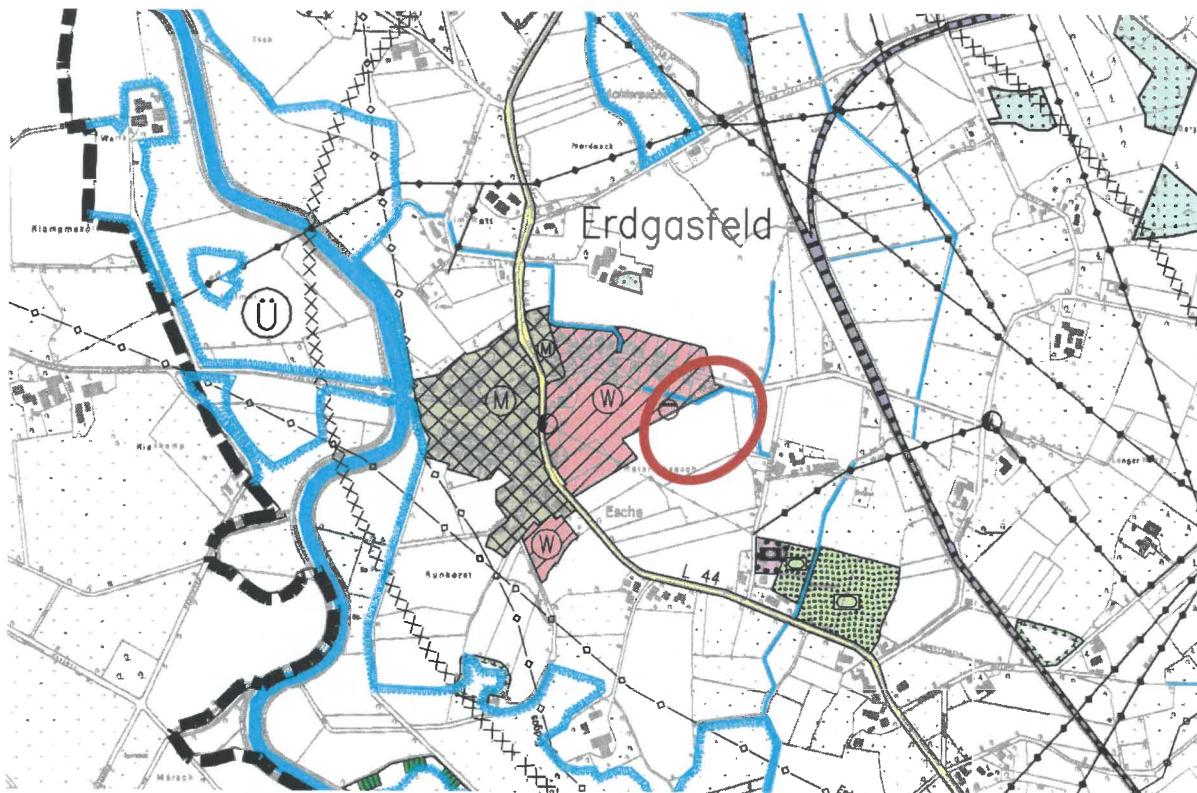


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Neuenhaus

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei Planverfahren, die bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet wurden (Aufstellungsbeschluss) gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diesbezüglich (siehe § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) gilt im beschleunigten Verfahren, dass ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der FNP ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2.1 existiert derzeit kein B-Plan. Direkt nordwestlich schließt der B-Plan Nr. 2 „Raterinks Esch“ aus dem Jahr 1997 an.

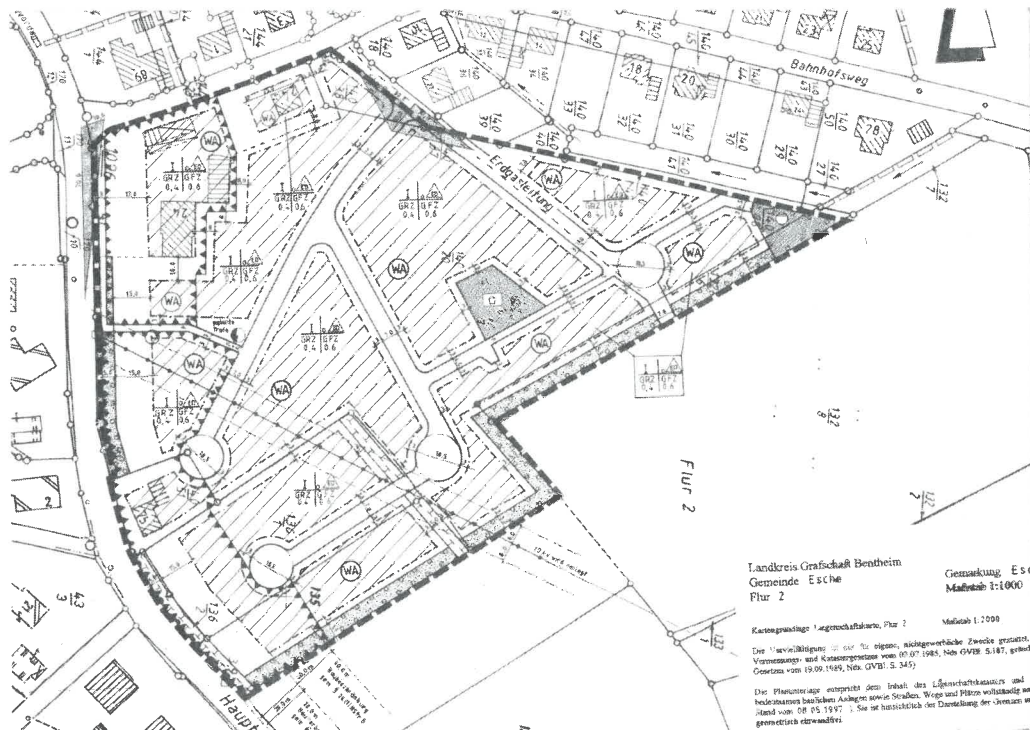


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 2 „Raterinks Esch“

Festgesetzt ist in dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bestimmt im Wesentlichen auch den Siedlungsmaßstab der Erweiterungsfläche.

Nördlich des B-Plans Nr. 2 gilt der Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofsweg“, der 1982 rechtskräftig wurde. Dieser B-Plan setzt entlang des Bahnhofsweg Mischgebiet (MI) fest. Zudem liegt im Geltungsbereich dieses B-Planes der Graben (siehe nebenstehende Abbildung).

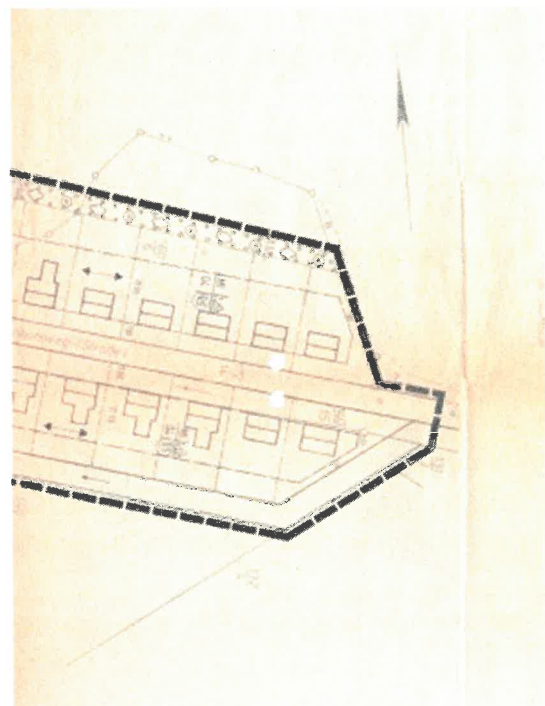


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 1 „Bahnhofsweg“ (Ausschnitt)

5 Planinhalte / Festsetzungen des B-Plan Nr. 2.1

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsabsicht der Gemeinde ist es, weitere Wohnbebauung in Ortsrandlage von Esche zu schaffen. Die vorhandene und planungsrechtlich gesicherte Siedlungsstruktur der Ortslage von Esche soll in der geplanten Erweiterung aufgegriffen und fortgeführt werden. Daher orientieren sich die Festsetzungen im Wesentlichen an den Festsetzungen des angrenzenden B-Plan Nr. 2 „Raterinks Esch“.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 „Raterinks Esch“ und entsprechend der o.g. städtebaulichen Ziele erfolgt gemäß § 4 BauNVO die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung dienen dem Zweck, dass sich die künftige Nutzung funktional in das Siedlungsumfeld einfügt. Wird ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt, muss dieser die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Vor diesem Hintergrund werden Nutzungen, die nicht unmittelbar mit dem Wohnen verbunden sind, ausgeschlossen.

5.1.2 Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Konkretisiert wird diese Festsetzung dadurch, dass nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig sein sollen. Diese Bauweise ist im gesamten Ort vorherrschend. Durch die offene Bauweise sind nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m möglich. Weitere Begrenzungen der Gebäudelängen ergeben sich aufgrund landesrechtlicher Vorgaben (hier: Grenzabstände gemäß § 5 NBauO). Zudem werden im Bebauungsplan zeichnerisch Baugrenzen festgesetzt, die sogenannte Baufenster bilden. Diese werden für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ jedoch großzügig festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

Auch die textlich getroffene Festsetzung, dass pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude gilt, soll die Siedlungsstruktur der angrenzenden Ortslage im Geltungsbereich dieses B-Plans fortführen.

Mit der beschriebenen konkret festgesetzten Bauweise wird die vorhandene Siedlungsstruktur aufgegriffen und dem Nachfragepotential Rechnung getragen, das sich hier im Wesentlichen auf die Errichtung von Einfamilienhäusern konzentriert.

5.1.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundstücksausnutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO geregelt.

Das Plangebiet grenzt südwestlich an das Baugebiet „Raterinks Esch“ und ist sonst von der landwirtschaftlich geprägten offenen Landschaft umgeben. Gemäß der angrenzenden Bebauung wird daher eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, dass die maximale Überbaubarkeit 40 % des jeweiligen Grundstücks und die maximal zulässige gebaute Geschossfläche 80 % der Grundstücksgröße betragen darf.

Zur Berechnung der GRZ bzw. GFZ wird jeweils auf § 19 bzw. § 20 BauNVO verwiesen. Für die GRZ-Berechnung wird insbesondere § 19 Abs. 1 Nr. 1 verwiesen. Darin steht:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 Sätze 2ff BauNVO Folgendes festgesetzt:

Bei **Einzelhausbebauung** dürfen die o.a. baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl **nicht** überschreiten.

Bei **Doppelhausbebauung** ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v. H. (bis auf eine GRZ 0,6) durch die o.a. baulichen Anlagen zulässig.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass aufgrund der Nähe zur offenen Landschaft eine Durchgrünung des Baugebietes angestrebt wird, weswegen der Versiegelungsgrad grundsätzlich auf 40% der Grundstücksfläche gedeckelt wird. Da jedoch Grundstücke bei Doppelhausbebauung oftmals kleiner ausfallen und in diesem Fall eine angemessene Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden soll, wird die in der BauNVO vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit durch die sog. Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) um 50 v. H. (bis auf eine maximale GRZ von 0,6) zugelassen.

5.1.4 Aufschüttung des Plangebietes

Um eine Versickerung der im Baugebiet anfallenden Oberflächenwässer zu gewährleisten, schlägt die Wasserwirtschaftliche Vorplanung, die der Entwurfsbegründung dieses Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist, vor, das gesamte Plangebiet um mindestens 50 cm aufzuschütten (vgl. auch Kap. 5.4 Oberflächenentwässerung).

In den textlichen Festsetzungen ist Folgendes geregelt:

1.3 Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Das gesamte Plangebiet soll um mindestens 50 cm aufgeschüttet werden. Dabei hat die geplante Geländehöhe das derzeit anstehende Geländere Relief zu berücksichtigen. D.h., die Höhe der Aufschüttung soll gleichmäßig verteilt über das gesamte Plangebiet erfolgen. Die geplante Endhöhe soll im Nordosten des Plangebietes bei ca. 15,5 m über NHN und im Südwesten bei ca. 15,8 m über NHN liegen.

Mit der Festsetzung, dass die geplanten Geländehöhen das derzeit anstehende Geländere Relief zu berücksichtigen haben, die Höhe der Aufschüttung gleichmäßig über das gesamte Plangebiet verteilt werden soll sowie die Endhöhenangaben im Nordosten und Südwesten mit ungefähren Höhenangaben benannt sind, wird die Art und Ausführung der Aufschüttung eindeutig festgeschrieben.

5.1.5 Höhenlage der Gebäude

Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Damit ist die in diesem B-Plan textlich festgesetzte Bezugshöhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) von maximal 16,3 m über NHN deutlich und nachvollziehbar in der Örtlichkeit definiert.

Da im Plangebiet ein hoher Grundwasserstand festgestellt wurde, soll das gesamte Plangebiet um ca. 50 cm aufgeschüttet werden (vgl. wasserwirtschaftliche Voruntersuchung im Anhang). Das derzeitigen Geländere Relief bewegt sich zwischen 15,08 und 15,26 über NHN. Die zukünftige Erdgeschossfußbodenhöhe (EHF) eines Gebäudes (entspricht der Oberkante fertiger Fußboden, OKFF) soll sich an das Geländere Relief anpassen und übermäßig darüber hinausreichen. Die zulässige EHF soll daher nicht mehr als 0,6 m über dem modellierten Geländere Relief liegen. Aus diesen Gründen wird eine maximale Höhe EHF von 16,2 m über NHN festgesetzt.

5.1.6 Gebäudehöhen / Firsthöhen

Bezugspunkt zur Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (entspricht OKFF).

Dementsprechend wird festgesetzt, dass die Firsthöhe der Gebäude eine Höhe von 10,0 m über EHF nicht überschreiten darf, wobei als die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachhaut gilt.

5.1.7 Zahl der zulässigen Wohnungen

Innerhalb des WA-Gebiets sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude gerechnet wird. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen greift die Gemeinde Esche hier zugunsten einer positiven Ortsbildentwicklung regelnd ein, um zu verhindern, dass die Vorgärten der Wohngebäude durch Stellplatzanlagen überdurchschnittlich geprägt werden und der Charakter eines offenen und durchgrüntes Quartiers nicht verloren geht.

5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ werden verschiedene Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 20 BauGB festgesetzt:

1. eine Versickerungsmulde, die in der Planzeichnung als flächenhafte Maßnahme festgesetzt ist,
2. die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die als Maßnahme ohne flächenbezogene Darstellung festgesetzt ist, sowie
3. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

5.2.1 Versickerungsmulde

Auf der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde, deren Notwendigkeit unter Punkt 5.4 zum Thema Oberflächenentwässerung erläutert wird, anzulegen. Damit kann ein ökologisch wertvolles Feuchtbiotop geschaffen werden, das gleichzeitig optisch attraktiv ist und mit nur ein bis zwei Schnitten pro Jahr sich als pflegeleichte Alternative zur reinen Rasenbegrünung darstellt. Auf der Versickerungsmulde ist als Initialbegründung eine mehrjährige gebietsheimische Blütmischung auszusäen. Dabei soll aus ökologischen Gründen zertifiziertes Regiosaatgut verwendet werden. Laut Unterer Naturschutzbehörde (UNB) wären beispielsweise folgende Saatmischungen geeignet: die Ufermischungen der Firmen Saaten Zeller oder Rieger-Hofmann (jeweils für Ursprungsgebiet 2).

5.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherzustellen, sind die nicht überbauten Freiflächen auf den privaten Grundstücken als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten, Folienbeeten sind sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

Für die textliche Festsetzung wird der Begriff „Schottergärten“ verwendet, da dieser in der Literatur eine entsprechende Definition findet. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt:

„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.“

Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:

klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.

Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.

japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“¹

Dass die Errichtung von Gabionen ausgeschlossen wird, dient einerseits der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen im Sinne der oben genannten naturschutzfachlichen Ziele. Zum anderen werden damit aber auch gestalterische Ziele verbunden. Durch das Verbot zur Errichtung von Gabionen als Einfriedungen der privaten nicht überbauten Grundstücksfreiflächen (Gärten) soll verhindert werden, dass Privatgrundstücke über die Maßen abgeschottet werden. Ziel ist es, ein offen gestaltetes Baugebiet als Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

5.2.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Unter Beachtung der folgenden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

Baufeldräumung: Die Baufeldräumung und das Abschieben von Oberboden müssen außerhalb der Brutsaison bodenbrütender Feldvögel und somit zwischen 01. August und 01. März eines Kalenderjahres erfolgen. Sollte das Beseitigen von Vegetation oder das Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und bodenbrütender Feldvögel durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

¹ aus Wikipedia, abgerufen am 9.10.2019

5.3 Anpflanzfläche von Gehölzen

Als weitere naturschutzfachliche Festsetzung wird auf den Privatgrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine durch Planzeichen festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darauf ist eine flächenhafte Bepflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Fläche zum Anpflanzen (Auswahlliste):

Baumarten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Straucharten:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Eingrünung der Grundstücke zur offenen Landschaft soll einen „grünen“ Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft ausbilden.

5.4 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ wurde eine Wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Aussagen zur Oberflächenentsorgung erstellt. Der Erläuterungsbericht liegt dieser B-Planbegründung bei.

Die wasserwirtschaftliche Vorplanung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen hohen Grundwasserstände eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nur möglich ist, wenn das Plangebiet durchgehend um ca. 50 cm erhöht wird. Die Oberflächenabflüsse sollen von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zentral und von den versiegelten Flächen der Privatgrundstücken auf den jeweiligen Grundstücken dezentral versickert werden.

In den textlichen Festsetzungen ist Folgendes geregelt:

1.10 Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
auf Privatgrundstücken

Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen usw. ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dabei hat die Versickerung in oberflächennahen Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden oder Beetflächen) zu erfolgen. Diese dürfen eine Tiefe von 0,3 m zur geplanten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Rigolen oder Schachtversickerungsanlagen sind nicht zugelassen.

auf öffentlichen Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der Haupterschließungsstraße ist in einer straßenbegleitenden ca. 1 m breiten Abflusmulde zu sammeln und in der zeichnerisch festgesetzten Versickerungsmulde zentral zu versickern. Der Notüberlauf hat in den nördlich angrenzenden Entwässerungsgraben zu erfolgen.

Nach der Aufhöhung des gesamten Plangebiets um mindestens 0,5 m ist eine Ableitung der anfallenden Oberflächenabflüsse von den **öffentlichen Verkehrsflächen** über eine straßenbegleitende Abflusmulde zu einer zentralen Versickerungsmulde am Tiefpunkt im nordöstlichen Bereich des Wohngebietes geplant.

Die Versickerungsmulde ist in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 20 BauGB festgesetzt ist (siehe dazu Kap. 5.2.1). Darin soll das anfallende Wasser zur Versickerung gebracht werden. Der Notablauf wird über einen oberflächigen Überlauf in den direkt nördlich angrenzenden Vorfluter (Graben) geleitet.

Für die **privaten Grundstücke** ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse vorgesehen. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist nicht geplant. Die Notentlastung der Sickermulden erfolgt durch einen oberflächigen Überlauf zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Aufgrund des geringen Grundwasserabflusses wird eine Versickerung mit Hilfe von Rigolen oder Schachtversickerungen ausgeschlossen.

In der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung, die dieser Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes als Anhang beigefügt ist, wird eine exemplarische Bemessung der hydraulischen Berechnungen aufgeführt. Wegen des geringen Grundwasserflurabstands dürfen die Versickerungsanlagen eine Tiefe von 0,3 m nicht überschreiten. Aus den Mulden versickert das Oberflächenwasser durch eine mindestens 10 cm mächtige belebte Oberbodenschicht, die eine Filter- und Reinigungswirkung hat, in den Untergrund.

Grundsätzlich ist bei einer Muldentiefe von 0,3 m eine Versickerungsfläche von mindestens 23 % der angeschlossenen befestigten Fläche vorzuhalten. Je nach Versiegelungsgrad und Anteil der jeweiligen Größe der versiegelten Flächen entspricht die Fläche, auf der versickert werden soll, rund 12 % der Grundstücksfläche.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Dies trifft insbesondere auf die Gestaltung der Dachlandschaft eines Siedlungsquartiers zu. Insofern weist der Bebauungsplan Regelungen zur Dachneigung und zu Dachaufbauten aus, die den gestalterischen Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Analog zum angrenzenden Bebauungsplan wird die zulässige Dachneigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Auch die Festsetzungen der Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte etc. orientieren sich an der im angrenzenden Baugebiet vorhandenen und zulässigen Bebauung.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den „Bahnhofsweg“ zur „Hauptstraße“ (L 44). Der Knotenpunkt ist in der Lage den geringen Mehrverkehr, der durch das Plangebiet entsteht, aufzunehmen.

Ein Fuß- und Radweg verbindet das B-Plangebiet „Erweiterung Raterinks Esch“ mit der nördlich angrenzenden Ortslage zur Straße „Zum Esch“.

7 Ver-/ Entsorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze.

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. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Der Planbereich kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes an die zentrale

Wasserversorgung angeschlossen werden. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt nach der Wasserversorgungs- und Wasserabgabebesatzung.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung (vgl. Kap. 5.4) und Schmutzwasserentsorgung wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung nachgewiesen bzw. sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist über die Planstraße und den geplanten Wendehammer sichergestellt.

8 Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken nur geringe verkehrliche Schallimmissionen vom Bahnhofsweg ein, die mit der geplanten Erweiterung des Wohnbaugebietes vereinbar sind.

8.2 Geruchsimmissionen

Da im Umfeld des B-Plangeltungsbereiches drei landwirtschaftliche Standortorte mit Tierhaltung und dementsprechende Geruchsemissionen vorhanden sind, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Immissionsprognose Tierhaltung erstellt. Der Erläuterungsbericht dieses Immissionsschutzgutachters liegt dieser B-Planbegründung bei.

Zusammenfassend werden darin unter Einbeziehung der betrieblichen Entwicklungsabsichten und -möglichkeiten der Tierhaltungsbetriebe Häufigkeiten von bewerteten Geruchsstunden an rund 4 bis maximal 7 % der Jahresstunden prognostiziert. Dies entspricht Immissionswerten von 0,04 bis 0,07. In der Geruchsimmissions-Richtlinie ist für Wohn- und Mischgebiete ein Immissionswert bis 0,10 angegeben. Damit wird dieser Wert innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes eingehalten bzw. unterschritten, so dass die geplante Nutzung aus immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar ist.

In den nachrichtlich übernommenen Hinweisen wird im Bebauungsplan darauf verwiesen, dass landwirtschaftliche Geruchsemissionen im Plangebiet geduldet werden müssen, solange sie von einer ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

9 Umweltbelange

9.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den bebauten Siedlungsbereiche der Gemeinde Esche zu erweitern. Damit dient der Bebauungsplan der Ausweisung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13b BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ wird eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 qm festgesetzt. Es wird auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet.

Der Bebauungsplan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ kann damit gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

9.2 Umweltplanerischer Fachbeitrag

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB) zu erstellen (siehe Anlage Umweltplanerischer Fachbeitrag).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich durch die zusätzliche Bodenversiegelung kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Die Eingriffsbilanzierung schließt bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert ab mit einem Kompensationsdefizit von 5890 Werteinheiten.

Die Gemeinde bewertet die Schaffung neuer Wohngebiete und Wohnraum für die Bevölkerung höherrangig ein, als den Verlust der unmittelbar an den besiedelten Innenbereich angrenzenden Außenbereich, der bislang als Grünlandfläche genutzt wurde. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht zudem kein Ausgleichszwang, da auch im B-Plan-Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB die Regelungen und Vorgaben des § 13a BauGB gelten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als **vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig**. Demnach ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden**.

10 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ wird der Bau von Einzel- und Doppelhäusern vorbereitet. Dabei wird die bestehende Ortslage nach Südost ergänzt und erweitert. Durch die moderate Siedlungsentwicklung wird die Ressource Boden effizient genutzt und die offene Landschaft als besonders klimawirksamer Freiraum nur minimal in Anspruch genommen. Das Baugebiet ist als durchgrünter Siedlungsbereich im Übergang zur freien Landschaft geplant. Negative Einwirkungen auf das Kleinklima sind durch die geplante zusätzliche Versiegelung nicht zu erwarten.

11 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass „*die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.*“

Das Plangebiet arrondiert die bebaute Ortslage von Esche. Derzeit ist die Fläche landwirtschaftlich genutztes Grünland am Ortsrand.

Primäres Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, in Esche dringend benötigte Wohnbauflächen zu schaffen. Mit dieser Planung wird eine bebaute Ortslage moderat erweitert. Die Erweiterung ist städtebaulich sinnvoll. Sie ermöglicht Bauvorhaben, die sonst wahrscheinlich eine Baufläche in der offenen Landschaft in Anspruch genommen hätten. Das Vorhaben ist daher mit dem Grundsatz der Innentwicklung vereinbar.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch die abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

12.2 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind von der beabsichtigten Siedlungserweiterung nur geringfügig durch die Inanspruchnahme der bis dato landwirtschaftlich genutzten Fläche (derzeit Grünland) betroffen. Im nahen Umfeld des Wohngebietes befinden sich keine Betriebe mit relevanten Tierhaltungen, die durch die Ausweisung des Wohngebietes in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden würden.

Landwirtschaftlich bedingte Emissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ortstypisch und entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen (sh. Kap. 8.2 Geruchsimmissionen).

12.3 Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannte.

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.

12.4 Kampfmittel

Der Gemeinde liegen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keinerlei Hinweise oder der Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet oder im Umfeld des Plangebietes vor.

12.5 Altlasten / Altablagerungen / Belange des Bodenschutzes



Abb. 8: Darstellung von Altablagerungen im Umfeld des Plangebiets

Aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) des LBEG geht hervor, dass sich im näheren Umfeld des Planungsraumes keine Altablagerungen befinden.

13 Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets		100 %	ca. 7555 m²
1. WA-Gebiet		ca. 80 %	ca. 6015 m²
davon Anpflanzfläche	ca. 355 m ²		
2. Öffentliche Verkehrsfläche		ca. 16 %	1260 m²
davon Fuß- und Radweg	ca. 90 m ²		
3. Fläche für die Wasserwirtschaft (Versickerungsmulde)		ca. 4 %	280 m²

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ einschließlich Begründung wurde in Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Esche ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-07-13

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez.

ppa. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Die Entwurfsbegründung einschließlich Anlagen sowie der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ war gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Teil der öffentlich ausgelegten Unterlagen.

Diese Begründung einschließlich Anlagen sowie der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 2.1 „Erweiterung Raterinks Esch“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 13.07.2021 zugrunde gelegen.

Esche, ¹28.10.21




.....
Bürgermeister