



**GEMEINDE  
WIETMARSCHEN**

**Bebauungsplan Nr. 130  
„HEH Essmann Stiftung“**

**Aufhebung**

**Begründung**

**im Verfahren  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Projektnummer: 221205  
Datum: 2022-04-27

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Aufhebungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 130 (2020)</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>4</b>
5.1	Elt-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation .....	4
5.2	Abfallbeseitigung.....	4
5.3	Schmutzwasserentsorgung .....	4
5.4	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange .....	4
<b>6</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>5</b>
7.1	Bodenfunde.....	5
7.2	Bodenkontaminationen / Altablagerungen .....	5
7.3	Sonstige Hinweise.....	5
<b>8</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke</b> .....	<b>5</b>

**Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.**

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-04-27

Proj.-Nr.: 221205

**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 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 (im Parallelverfahren) in 2020 sollte auf dem Grundstück Lohnerbrucher-Straße Nr. 6 durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung planungsrechtlich die Nutzungsmöglichkeit als Verwaltungsstandort für die HEH Essmann Stiftung geschaffen werden.

Die im Jahre 2012 rechtsfähig anerkannte HEH Essmann Stiftung verwaltet das Vermögen des 2017 verstorbenen Gründers Heinrich Essmann (Unternehmer aus Lingen).

Gemäß der in der Satzung festgeschriebenen Stiftungszwecke verfolgt die Stiftung folgende Aufgaben: Die Förderung des Naturschutzes sowie der Bildung und Erziehung, die sich mit dem Umwelt- und Naturschutz sowie der Landschaftspflege befassen.

Weitere Stiftungszwecke sind die Förderung des traditionellen Brauchtums, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Gemäß Satzung unterstützt die Stiftung Mildtätige Zwecke und fördert Projekte des öffentlichen Gesundheitswesens bzw. öffentlichen Gesundheitspflege. Schließlich fördert die HEH Essmann Stiftung die Kunst, die Kultur und den Sport.

Die Gremien der Stiftung haben beschlossen, den Sitz der Verwaltung an der Hauptstraße in Wietmarschen-Lohne beizubehalten. Die Ausweisung eines Sondergebietes für die Verwaltung der „HEH Essmann Stiftung“ ist insofern nicht mehr erforderlich.

Die Gemeinde hebt den Bebauungsplan Nr. 130 (2020) auf, um den bau-planungsrechtlichen Status Quo von vor der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 130 (2020) wiederherzustellen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 130 sind die im Aufhebungsbereich vorhandenen baulichen Anlagen dann wieder als Wohnen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

## 2 Aufhebungsbereich

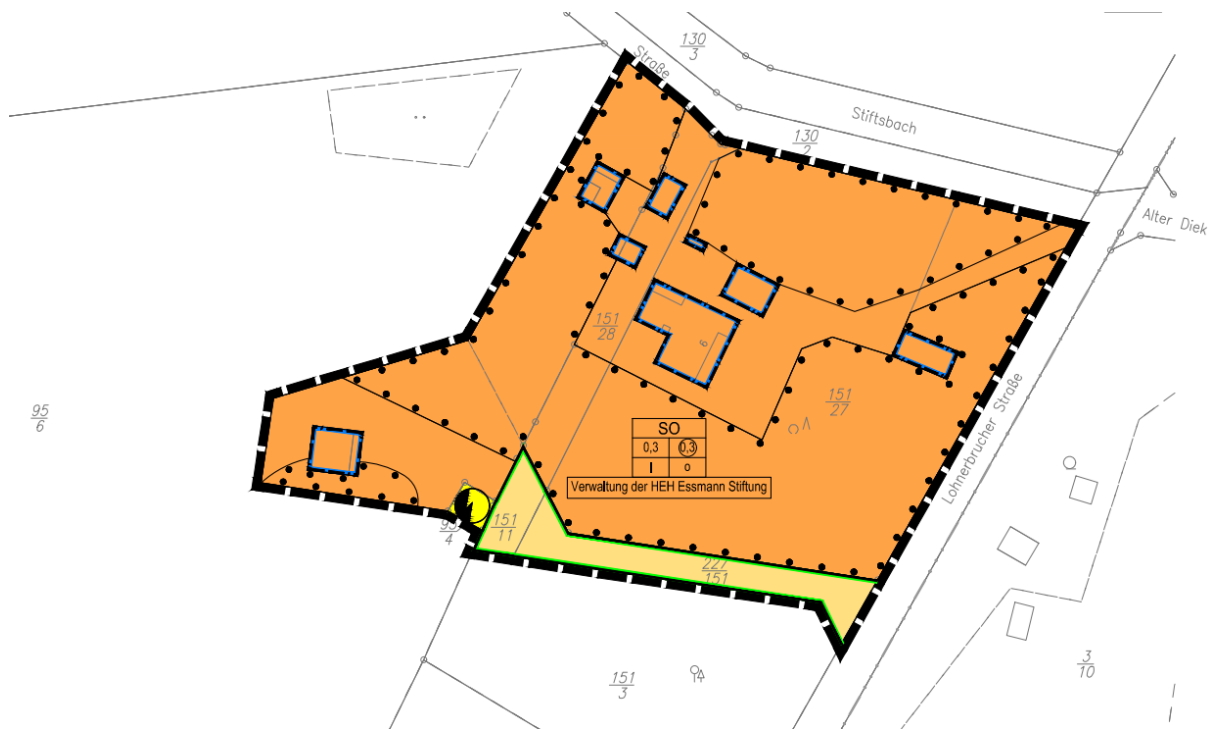
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 „HEH Essmann Stiftung“ liegt rd. 800 m östlich der Ortslage Wietmarschen südlich des „Stiftsbachs“ an der „Lohnerbruch-Straße“.

Fläche gesamt (Aufhebungsbereich): ca. 14.255 m<sup>2</sup>

## 3 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 130 (2020)

Der Bebauungsplan Nr. 130 „HEH Essmann Stiftung“ (rechtskräftig seit 2020) wird aufgehoben.

Damit treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes außer Kraft.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 130 „HEH Essmann Stiftung“ (2020, o.M.)****Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans 2020 (werden aufgehoben)****§ 1 Zulässige Anlagen und Einrichtungen**

Im „Sondergebiet: Verwaltung der HEH Essmann Stiftung“ sind, innerhalb der überbaubaren Bereiche, Anlagen und Einrichtungen zu Verwaltungs-, Seminar-/ Konferenz und Ausstellungszwecken sowie Nebenanlagen (wie Garagen, Remisen, Geräteschuppen u.ä. bauliche Anlagen die Gebäude sind) zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch auf den nicht überbaubaren Bereichen zulässig.

**§ 2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die Bepflanzungen auf den, in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten, Flächen dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind entsprechende Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die innerhalb dieser Flächen vorhandenen baulichen Nebenanlagen und Wege haben Bestandsschutz.

**§ 3 Artenschutz/ Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos von Individuen oder ihren Entwicklungsformen darf eine Baufeldräumung (Gehölzrodungen, Abschieben vegetationsbedeckten Bodens) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen und somit in Anlehnung an § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar.

Unmittelbar vor der Fällung von Bäumen > 30 cm BHD sind diese durch eine sachkundige Person auf potentielle Fledermausquartiere und tatsächlich vorhandene Individuen sowie ggf. vorhandene dauerhafte Niststätten von Vögeln (Horste oder Höhlen) zu prüfen. Sind Individuen vorhanden ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Der Verlust von Quartieren ist über geeignete Maßnahmen (Aufhängen von Fledermauskästen im Verhältnis 1:3, dauerhafte Sicherung von Höhlenbäumen) in Abstimmung mit der UNB auszugleichen. Der günstigste Zeitpunkt für Gehölzrodungen ist die erste Oktoberhälfte, da dann ggf. vorhandene Fledermausindividuen noch ausreichend mobil sind, eigenständig in Ausweichquartiere umzusiedeln. Die Baumkontrollen sind zu protokollieren und das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

Eine Beleuchtung/ Anstrahlung alter Bäume mit Quartierpotential durch die künftige Nutzung ist zu vermeiden. Sollten Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Umbau und Sanierung beziehen sich dabei auf die Bereiche Dach und Außenfassade. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

**Im Aufhebungsbereich sind Vorhaben i.S. § 29 BauGB nach der Aufhebung des Bebauungsplanes künftig gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.**

## **4 Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht**

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

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen 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 beigefügt.

## **5 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange**

### **5.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation**

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist bereits vorhanden.

Die jeweiligen Sicherheitsbestimmungen und Auflagen hinsichtlich der Anlage oder Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend zu beachten.

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. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

### **5.2 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral in Trägerschaft des Landkreises Grafschaft Bentheim.

### **5.3 Schmutzwasserentsorgung**

Bleibt unverändert. Auf Grund der bereits bestehenden baulichen Nutzung des Planbereiches sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **5.4 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange**

Bleibt unverändert. Auf Grund der bereits bestehenden baulichen Nutzung des Planbereiches sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **6 Belange des Immissionsschutzes**

Wesentliche Beeinträchtigungen durch Gewerbeimmissionen sind hier nicht zu erwarten. Der Planbereich liegt nicht im Einwirkungsbereich derartiger Anlagen oder Einrichtungen.

Von der Landesstraße 45 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

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

## **7 Abschließende Erläuterungen**

### **7.1 Bodenfunde**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der Bezirksregierung Weser–Ems –Archäologische Denkmalpflege- oder der Kreisverwaltung als unterer Denkmalschutzbehörde zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **7.2 Bodenkontaminationen / Altablagerungen**

Bzgl. des Plangebietes liegen der Gemeinde Wietmarschen keine Verdachtsmomente auf Altablagerungen und sonstige Bodenkontaminationen vor.

### **7.3 Sonstige Hinweise**

Der Planbereich liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37a, in dem Windenergieanlagen und andere vergleichbare hochaufragende Hindernisse jeder Art regelmäßig nicht mit den militärischen Flugbetriebsbelangen vereinbar sind. Die luftfahrtrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt im An-/ Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus.

Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

## **8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke**

Wallenhorst, 2022-04-27

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 130 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Wietmarschen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister