



**GEMEINDE  
WIETMARSCHEN**

## **Bebauungsplan Nr. 132**

**„Am Freizeitsee I“**

mit örtlichen Bauvorschriften

### **Begründung**

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

Projektnummer: 220047  
Datum: 2022-04-27

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Darlegung der Planungsabsichten</b> .....	<b>3</b>
3.1	Planungsleitlinien .....	3
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	4
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung.....	4
3.4	Festsetzungen in Textform .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Werte</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>6</b>
6.1	Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation.....	6
6.2	Schmutzwasserentsorgung .....	7
6.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange .....	7
6.4	Abfallbeseitigung.....	7
6.5	Belange des Brandschutzes.....	7
<b>7</b>	<b>Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel</b> .....	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Bodenfunde</b> .....	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Hinweise</b> .....	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>9</b>

Als gesonderter Bestandteil ist der Umweltbericht der Begründung beigelegt.

Anlagen:

- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-04-27

Proj.-Nr.: 220047

**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

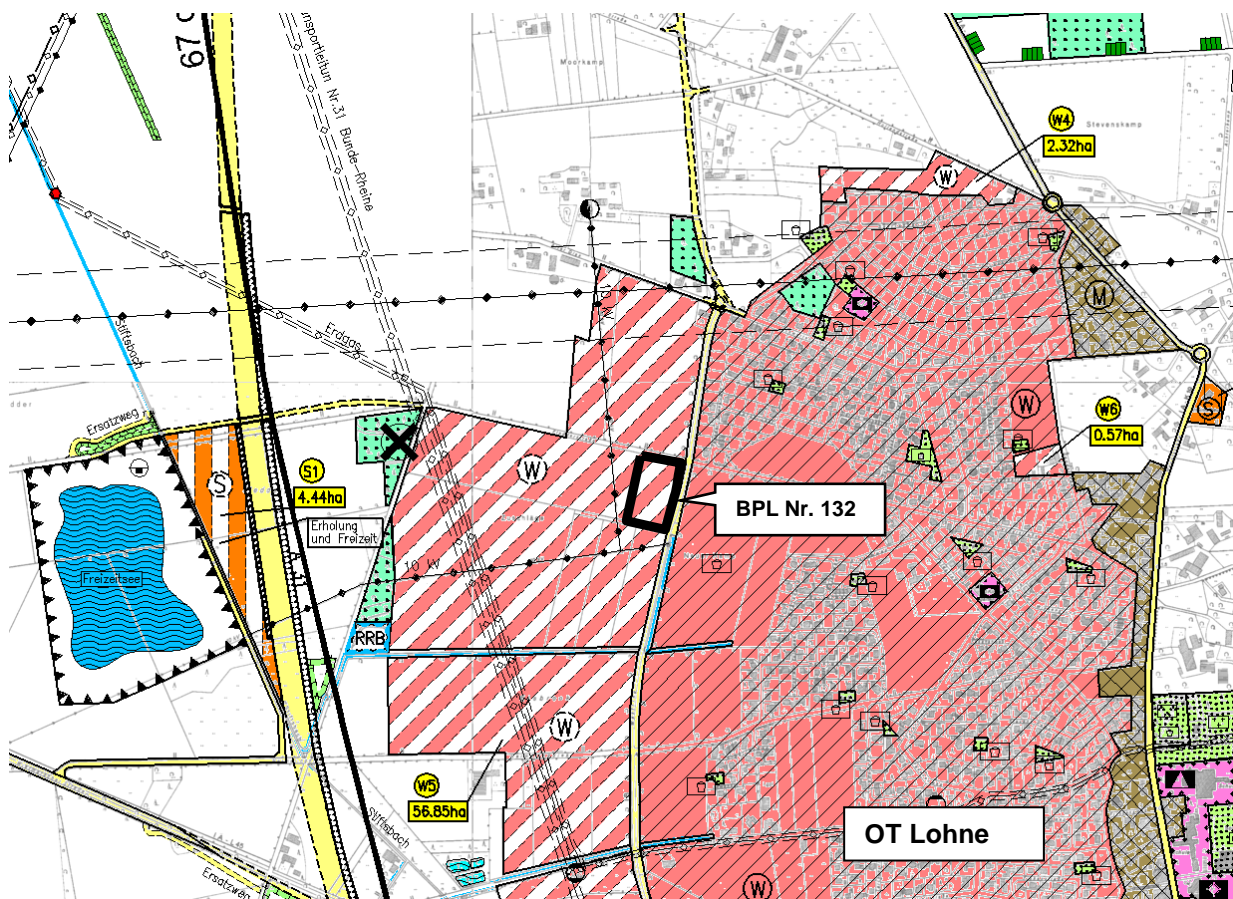
Gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim ist der Gemeinde Wietmarschen/ Ortsteil Lohne die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten übertragen. Durch die Lage des Ortsteils Lohne zwischen den Mittelzentren Nordhorn und Lingen (Landkreis Emsland) hat das Grundzentrum Lohne Entlastungs- und Ergänzungsfunktion für die Wohnungsversorgung in beiden Städten, insbesondere aber für Lingen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 strebt die Gemeinde Wietmarschen eine möglichst zeitnahe Bebauung und Erschließung des Plangebietes an, um der o.g. Funktionszuweisung (RROP) und der gegenwärtig anhaltenden Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Das Siedlungskonzept der Gemeinde Wietmarschen sieht für den Ortsteil Lohne den Schwerpunkt der Wohnsiedlungsbereiche im Westen der Ortslage vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 bereits Wohnbauflächen dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 entspricht insofern dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

### Gemeinde Wietmarschen – wirksamer Flächennutzungsplan (Auszug o.M.)



## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Am Freizeitsee I“ liegt im Westen der Ortslage Lohne südlich der „Fledderstraße“ westlich der Kreisstraße 33, dem „Westring“.

### 3 Darlegung der Planungsabsichten

#### 3.1 Planungsleitlinien

Folgende Planungsleitlinien liegen dem Bebauungsplan Nr. 132 „Am Freizeitsee I“ zugrunde:

##### a) **Geordnete städtebauliche Entwicklung**

Der gewählte Standort für die Wohnbauflächen erfüllt in mehrfacher Hinsicht die Standortanforderungen für eine städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung, da insbesondere folgende Standortkriterien Berücksichtigung finden:

- Die zu besiedelnden Flächen finden einen direkten Anschluss an bereits vorhandene und erschlossene Wohnsiedlungsbereiche.
- Der räumliche Zuschnitt der Baufläche ermöglicht ein der Nachfrage entsprechendes Wohnraumangebot. Dieses bedeutet, dass eine Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden kann und gleichzeitig die Nachfragesituation berücksichtigt wird.
- Für die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die vorhandenen Straßen gegeben.

##### b) **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Die Bauflächenausweisungen der Gemeinde Wietmarschen, an diesem Standort, sollen den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden, einseitige Bevölkerungsstrukturen vermeiden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern. Die Bauflächen sollen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden, so dass auch hinsichtlich der Kosten für Bauland und damit der Gesamtkosten für Wohnraum im Allgemeinen ein differenziertes Angebot bereitgestellt werden kann.

Zudem ist die absehbare Bereitstellung verfügbaren Baulandes, vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks Wohnraumsuchender, ein weiteres wichtiges Entscheidungskriterium.

##### c) **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Es werden nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt.

##### d) **Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Bauflächenausweisungen stehen im unmittelbaren baulich-räumlichen Zusammenhang bereits bestehender Wohnsiedlungsbereiche. Es ist ein unmittelbarer Anschluss an bestehende Siedlungsgefüge gegeben. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen zur offenen Landschaft wird der Wohnsiedlungsbereich in das Landschaftsbild eingegliedert.

##### e) **Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege und Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Baufläche**

- Ausweisung der Bauflächen außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.
- Berücksichtigung der Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich der Anforderungen des Natur-, des Landschaftsschutzes, der natürlichen Ressourcen und der Erholung.
- Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz).

##### f) **Belange der Landwirtschaft**

Inanspruchnahme von Flächen, die seitens der Landwirtschaft verfügbar gemacht werden können, also keine hofnahen Flächen darstellen; Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

##### g) **Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgen; eine Mehrbelastung der Vorfluter durch die Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser wird vermieden.

### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das angrenzend vorhandene Straßennetz/ die „Fledderstraße“ mit Anbindung an den „Westring“ Kreisstraße K 33.

Eine neue Zufahrt zur K 33 darf nicht errichtet werden.

### 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) in Anlehnung an die hier bereits vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstruktur gemäß § 4 BauNVO. Die Unterteilung in WA-1 und WA-2- Gebiete ergibt sich aufgrund unterschiedlicher geplanter Bauweise (tlw. Doppelhausbebauung).

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist die offene Bauweise vorgesehen; konkretisiert wird diese Festsetzung insbesondere dadurch, dass im Rahmen dieser offenen Bauweise überwiegend die Errichtung von Einzelhäusern zulässig sein soll; in Teilbereichen ist auch die Errichtung von Doppelhäusern möglich. Mit der hier angesprochenen und konkret festgesetzten Bauweise wird dem Nachfragepotential Rechnung getragen, das sich hier im Wesentlichen auf die Errichtung von Einfamilienhäusern (in erster Linie als freistehendes Einfamilienhaus, aber auch als Doppelhaus) konzentriert.

Des Weiteren wird im Plangebiet überwiegend eine II-geschossige Bauweise und entsprechende Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO (GRZ u. GFZ) vorgesehen.

Planungsabsicht der Gemeinde ist es, die Möglichkeit zu eröffnen, das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen. Für diese Konzeption, die auf eine weitgehende Flexibilität der Grundrissorganisation und eine möglichst umfassende Verfügbarkeit von Wohnraum angewiesen ist, ohne den städtebaulichen Rahmen eines offenen und locker bebauten Einfamilienhausquartiers zu sprengen, ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt. Um auch den Dachraum möglichst optimal für das Wohnen nutzen zu können und den Bebauungsmaßstab der baulichen Umgebung zu wahren, ist eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung zur Firsthöhe vorgenommen worden, die die Höhenentwicklung der Gebäude regelt.

Des Weiteren wird der erforderliche Lärmschutzwall gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Auf die schalltechnische Beurteilung zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.

### 3.4 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 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.

Die planungsrechtliche Regelung im Hinblick auf die vertikale Höhengliederung und -entwicklung der Gebäude (§ 1 textliche Festsetzungen) trägt sowohl den Nutzungsbedürfnissen der Wohnbevölkerung als auch der Eingliederung der Gebäude in den städtebaulichen Kontext unter Berücksichtigung der Höhenlage bzw. -gliederung der Gebäude des benachbarten Siedlungsbereiches Rechnung.

Die Festsetzungen § 2 und § 5 tragen den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes innerhalb des Siedlungsbereiches Rechnung.

Die Festsetzung § 3 schafft einen einheitlichen Rahmen im Hinblick auf die Anordnung und Lage von Nebenanlagen und Garagen auf den Grundstücksflächen. Dieses schafft Rechtssicherheit und eine städtebaulich geordnete Gesamtsituation für das neue Siedlungsquartier.

Mit dem § 4 der textlichen Festsetzungen (Begrenzung auf 2 Wohnungen pro Wohnhaus bzw. bei Doppelhausbebauung 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte bzw. 4 Wohnungen bei Einzelhäusern in Gebieten mit ED-Festsetzung) strebt die Gemeinde an, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen, wenn auch reduzierten Grad der baulichen Verdichtung auf den Baugrundstücken zuzulassen.

Angesprochen ist hier die Nutzung der Dachgeschossebene bei einer bis zu zweigeschossigen Bauweise, wobei ausdrücklich das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss ausgebaut werden kann, um z.B. die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung (Einliegerwohnung) im Rahmen einer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund bleibt festzustellen, dass -ohne eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen- auf den Grundstücken je nach Anzahl der tatsächlich errichteten Wohnungen der Nachweis bzw. die Errichtung mehrerer Stellplätze erforderlich ist. Dies führt zwangsläufig dazu, dass anstelle von durchgrünten Hausgärten Stellplätze auf den Grundstücken einzurichten sind und somit der Charakter eines offenen, durchgrünten und locker bebauten Quartiers verloren gehen würde.

Ohne die hier vorgenommene Begrenzung der Zahl der Wohnungen bestünde darüber hinausgehend die Möglichkeit, dass innerhalb des Plangebietes der Grad der baulichen Verdichtung auf unmittelbar benachbarten Grundstücken städtebaulich nicht mehr vertretbare Unterschiede aufweisen könnte (6-Familienhaus neben 1-Familienhaus).

Neben einer gemäßigten wohnbaulichen Verdichtung ist es aber Planungswille der Gemeinde, den Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Quartiers in Anlehnung an die bereits bebauten Siedlungsbereiche zu erhalten und entsprechend zu entwickeln.

Die Gemeinde ist daher entschlossen, im Sinne der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet regelnd einzugreifen und die vorgenannte Festsetzung aufzunehmen. Dabei kommt auch zum Ausdruck, dass die festgesetzte Größenordnung von max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude der örtlichen Wohnstruktur in den angrenzenden Siedlungsbereichen entspricht.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Wietmarschen, locker bebaut und durchgrünte Wohngebiete zu schaffen, greift insbesondere auch dort, wo städtebaulich auch keine Verdichtung durch Mehrfamilienwohnhäuser einschließlich der mit dieser Wohnform verbundenen Begleiterscheinungen seitens der Gemeinde gewünscht wird bzw. nicht vorgesehen ist.

§ 6 setzt auf der Grundlage der schalltechnischen Beurteilung die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet fest.

Mit § 7 werden die Maßnahmen für den Artenschutz im Bebauungsplangebiet geregelt.

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 in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab im bestehenden Quartier wahrt. In den WA-Gebieten soll ein weitgehender Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, der sich an den Hauptmerkmalen der bestehenden baulichen Entwicklung des Gesamtsiedlungsbereiches orientiert.

Die Festsetzung bzgl. der Versickerung des Oberflächenwassers trägt den Belangen des Naturhaushaltes (Grundwasserregenerierung) und der schadlosen Oberflächenentwässerung innerhalb des Siedlungsbereiches Rechnung. Des Weiteren wird für das Baugebiet die Herstellung von Einstellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken verbindlich festgelegt.

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







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.

## **8 Belange des Immissionsschutzes**

Landwirtschaftlich bedingte Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ortstypisch und dem entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen.

Das Plangebiet wird von der A 31 und der K 33 beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger, weder jetzt noch zukünftig, aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung entlang der BAB A31 geltend gemacht werden können.

Zu den Verkehrslärmimmissionen ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. Die Berechnungen haben ergeben, dass ein Wohngebiet östlich der A 31 und der K 33 aus schalltechnischer Sicht unter der Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen möglich ist.

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Nachtzeitraum vor. Die Überschreitungen im Plangebiet können mit passivem Lärmschutz bewältigt werden. Für den Plangebietsbereich wurde ein Lärmpegelbereich von II berechnet.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 132 kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.

## **9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel**

Der Gemeinde Wietmarschen sind keine Hinweise bzgl. Altablagerungen oder Bodenkontaminationen in dem Plangebiet bekannt.

## **10 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Graftschaft Bentheim, NINO-Alle 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 205766, gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 11 Sonstige Hinweise

Der Änderungsbereich 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.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2022-04-27

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 Bestandteil des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Wietmarschen, den

Der Bürgermeister