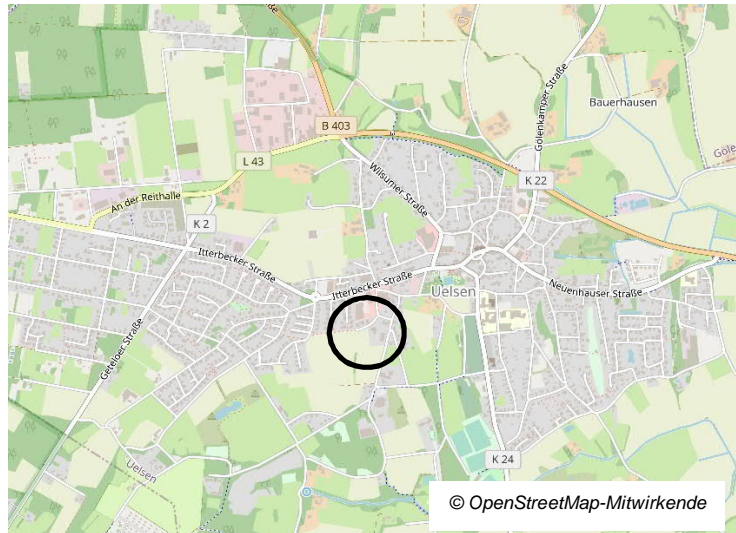




Gemeinde Uelsen

Landkreis Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 103 „Kita Linnenbachweg“



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach § 13a i. V. m.

§§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 221166

Datum: 2021-06-29

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	2
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
4.2	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	5
4.3	Bebauungsplan (B-Plan)	5
5	Geplantes Vorhaben	5
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
6.1	Fläche für den Gemeinbedarf	7
6.2	Verkehrsflächen / Erschließung.....	7
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
7	Städtebauliche Daten	8
8	Technische Erschließung	8
9	Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz	8
10	Klimaschutz / Klimawandel.....	9
11	Abschließende Erläuterungen.....	9
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	10

ANLAGEN

- Artenschutzbeitrag (ASB), IPW Juni 2021

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2021-06-29

Proj.-Nr.: 221166

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 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Anlass für die Planung ist die Erforderlichkeit weitere Plätze zur Kinderbetreuung in der Gemeinde Uelsen bereitzustellen. Die vorhandenen Kindergartenplätze reichen gemäß Kindertagesstättenbedarfsplanung für das Gebiet der Gemeinde Uelsen nicht aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer Kindertagesstätte geschaffen werden, um zukünftig ein Angebot von Kinderbetreuungsplätzen zu sichern.

Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, weil er unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich von Uelsen angrenzt und erforderliche Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind. In den angrenzenden Bereichen befinden sich bestehende Wohngebiete sowie Infrastruktureinrichtungen. Mit dem geplanten Vorhaben wird eine Verdichtung der bestehenden Siedlungsbereiche vorbereitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Uelsen gesichert werden.

2 Verfahren / Abwägung

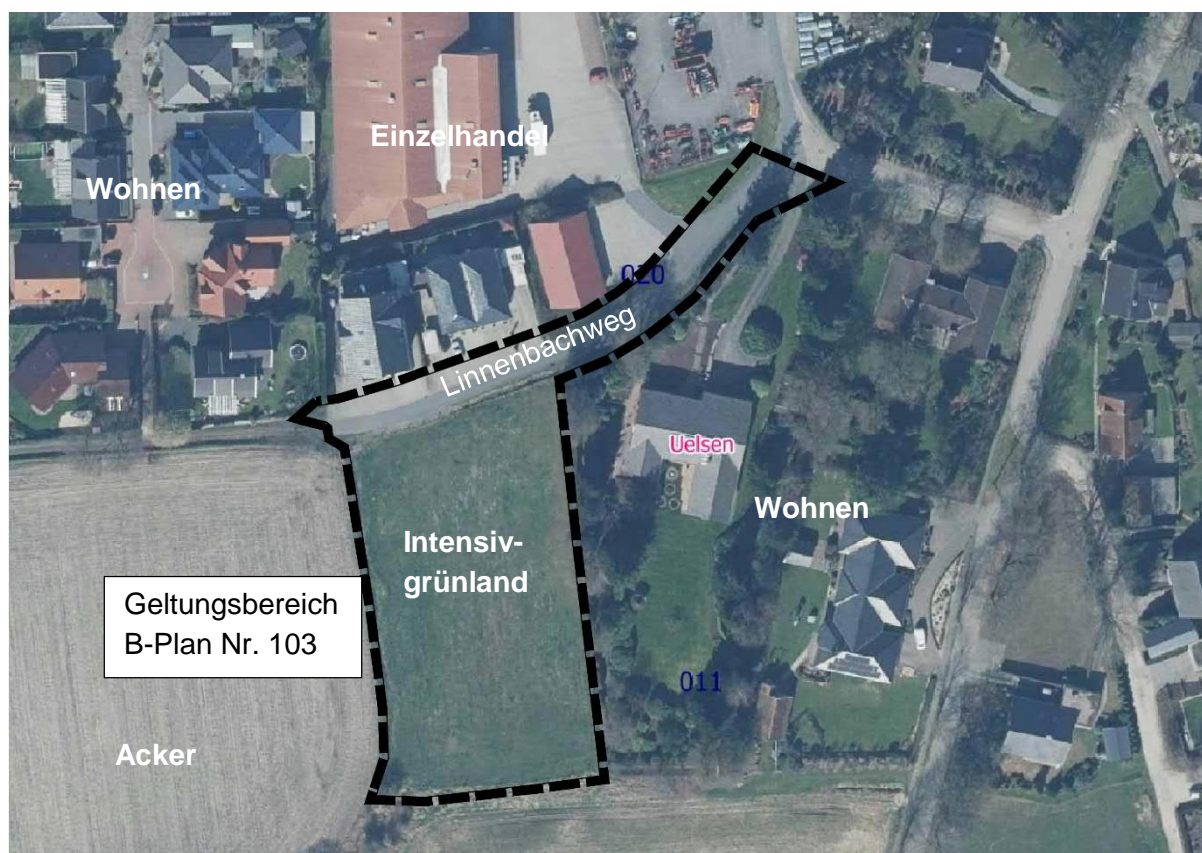
Der Bebauungsplan Nr. 103 dient der Entwicklung und Nachverdichtung von innerörtlichen Freibereichen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uelsen hat daher in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 103 „Kita Linnenbachweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Es wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Dementsprechend bestand im Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB statt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Südrand der engeren Ortslage von Uelsen. Der etwa 0,5 ha große Geltungsbereich umfasst Teile des „Linnenbachwegs“ (Flurstücke 1/65 sowie 25/2 und 23/6 tlw.) sowie die südlich daran anschließenden Flurstücke 28 und 564/186. Derzeit wird

das Grundstück südlich des „Linnenbachwegs“ als Intensivgrünlandfläche genutzt. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.



Luftbild (© QGIS 2017 Darstellung der NS-Daten des Katasteramtes Nordhorn)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden. Die Raumannsprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (s. Pkt. 1.1 02 LROP).

Nach den Darstellungen des LROP sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Für die Gemeinde Uelsen sind im LROP keine darüberhinausgehenden Einstufungen enthalten (s. Pkt. 2.2 03 LROP).

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

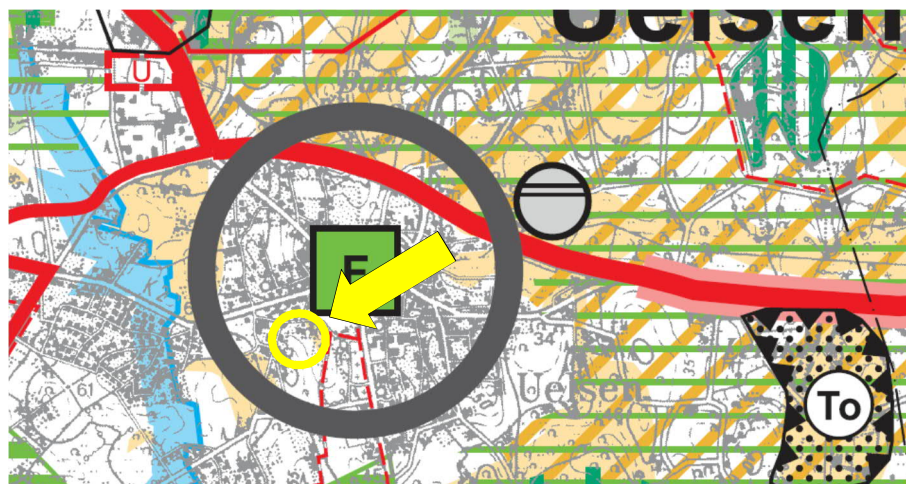
Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2001 für den Landkreis Grafschaft Bentheim sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Grafschaft Bentheim die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ökologische Umgestaltung und Erneuerung schaffen. Die Grafschaft Bentheim soll als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Grafschaft Bentheim ist so zu gestalten, dass die besondere Eigenart der Städte und Gemeinden erhalten bleibt. Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte soll der Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt werden (s. Pkt. D 1.5 RROP).

Der Ort Uelsen ist im RROP 2001 als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren sind Orte zur Deckung des allgemeinen täglichen oder kurzfristigen Bedarfs -Grundversorgung des Nahbereichs- (s. Pkt. D 1.6 RROP).

Uelsen ist zugleich als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen. Die bereits vorhandenen Schwerpunkte des Fremdenverkehrs sollen hier gesichert und weiterentwickelt werden (s. Pkt. D 1.5 RROP).



Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Grafschaft Bentheim 2001

Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung dringend benötigter Kindergartenplätze geschaffen. Für das geplante Vorhaben wird die Inanspruchnahme einer Intensivgrünlandfläche, unmittelbar angrenzend an den bebauten Siedlungsbereich von Uelsen, erforderlich. Auf Grund der relativ geringen Flächengröße des Plangebietes und der Erweiterung des Siedlungsbereiches um die erforderliche Fläche für eine Kindertagesstätte wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

Auf die übrigen vorgenannten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung hat das Vorhaben keinen negativen Einfluss.

4.2 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Uelsen stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar (s. Anlage).

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass eine Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt wird. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist der Anlage zu entnehmen.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

4.3 Bebauungsplan (B-Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das überwiegende Plangebiet nicht.

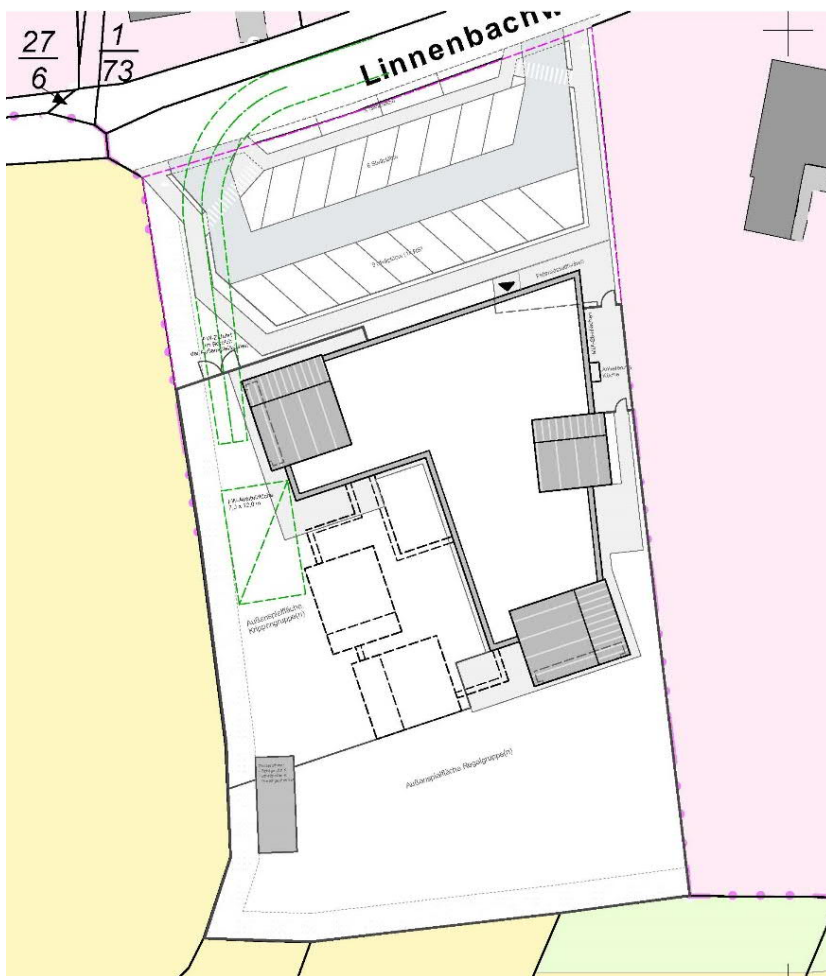
Im Norden grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des seit dem 06.07.2002 rechtskräftigen **B-Planes Nr. 71 „Itterbecker Straße - Teil IV“** an. Dieser setzt ein Mischgebiet und sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ sowie Teile des „Linnenbachwegs“ als Straßenverkehrsfläche fest.

Daran schließt sich in Richtung Westen der Geltungsbereich des seit dem 04.03.2002 rechtskräftigen **B-Planes Nr. 69 „Itterbecker Straße - Teil III“** an. Dieser setzt allgemeine Wohngebiete fest.

Im Osten grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des seit dem 16.09.1977 rechtskräftigen **B-Planes Nr. 5A „Linnenbachweg“** an. Dieser setzt Mischgebiete fest.

5 Geplantes Vorhaben

Es ist ein eingeschossiges Hauptgebäude mit Flachdach und drei unregelmäßig geneigten Satteldächern vorgesehen, welches etwa mittig innerhalb des Plangebietes liegt. Nördlich davon, unmittelbar angrenzend an den „Linnenbachweg“ sind die erforderlichen Stellplätze angeordnet. Im Süden und Südwesten sollen die Außenspielflächen eingerichtet sowie ein Nebengebäude für Spielgeräte, etc. errichtet werden.



Lageplan Vorentwurf „Neubau einer zweigruppigen KiTa“,
WBR Wolbeck Architekten Ingenieure Jun. 2021



Nordansicht



Westansicht



Südansicht



Ostansicht

Ansichten, WBR Wolbeck Architekten Ingenieure Jun. 2021

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes ist der Neubau einer Kindertagesstätte geplant. Dem Nutzungszweck entsprechend wird daher im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit wird der Standort für den öffentlichen Bedarf langfristig gesichert.

Für Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB müssen nicht zwingend weitere Festsetzungen getroffen werden. Es ist ausreichend die exakte Zweckbestimmung (z. B. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), wie im Bebauungsplan erfolgt, zu definieren (vgl. Kommentar zum BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr, 2014). Gemäß Kommentar zum BauGB (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) *„genügt die Festsetzung nach Nr. 5 den Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes für die Art der baulichen Nutzung iSd § 30 (1)“*.

Bei den Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Sonderbauten (Kita), die sich von anderen Bauwerken abheben können, um der besonderen Nutzung gerecht zu werden und diese zu betonen.

Zudem handelt es sich um öffentliche Gebäude, bei denen die Gemeinde für die Gestaltung verantwortlich ist.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird daher mit der Festsetzung einer Baugrenze lediglich geregelt, dass der Baukörper nicht direkt an der Gemeindestraße „Linnenbachweg“ errichtet werden kann. Dieser Bereich soll vielmehr für die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze vorgehalten werden. Zwischen „Linnenbachweg“ und Baufenster wird dafür eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Zur Eingrünung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind im Westen und Süden Baum-Strauch-Hecken auf einer 3 m breiten Fläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auch zukünftig von der im Norden verlaufenden Gemeindestraße „Linnenbachweg“ aus. Der „Linnenbachweg“ wird teilweise in den Geltungsbereich einbezogen und auch zukünftig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten für Brutvögel und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen könnten, auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (zwischen 01. August und 01. März) beschränkt.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, davon <ul style="list-style-type: none"> ○ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern • Straßenverkehrsfläche 	4.062 (377)
Summe	5.337

8 Technische Erschließung

Das Grundstück der neuen Kindertagesstätte ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) liegen in der nördlich verlaufenden Gemeinestraße und können genutzt werden. Es ist vorgesehen, das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Uelsen ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Durch die geplante Nutzung und die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 103 werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass zusätzliche Flächenversiegelungen im Randbereich des Siedlungsraumes von Uelsen ermöglicht werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr.4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Bei dem zukünftigen Baugrundstück handelt es sich derzeit um eine Intensivgrünladfläche (Mähweide) ohne weitere Strukturen. Östlich der Grünlandfläche grenzt ein Wohngrundstück mit älterem Baumbestand an. Die Umgebung ist insgesamt geprägt durch weiträumige Wohnnutzungen, Versorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen (Äcker).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den Neubau einer Kindertagesstätte auf einer kleinen (ca. 0,4 ha), intensiv genutzten und stark vorbelasteten Grünlandfläche am unmittelbaren Ortsrand von Uelsen. Alle angrenzenden, oder in näherer Umgebung vorhandenen Gehölzbestände und der vorhandene Gebäudebestand in der Umgebung des Plangebietes bleiben erhalten. Aufgrund dieser speziellen Situation wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Potenzialanalyse als Grundlage für eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plangebiet das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel möglich ist. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme „Baufeldräumung (Brutvögel)“ keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplanes möglich ist.

10 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (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.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Uelsen ausgegangen. Das relativ kleine Plangebiet grenzt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an und ist bereits voll erschlossen.

11 Abschließende Erläuterungen

Altlasten, Kampfmittel, Bau-/Bodendenkmale

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Information zum Vorkommen von Altablagerungen oder Altstandorten, einer Kampfmittelbelastung oder von Bodendenkmalen vor. Baudenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Kita Linnenbachweg“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Uelsen ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____ - __ - __

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 „Kita Linnenbachweg“ hat dem Rat der Gemeinde Uelsen beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ vorgelegen.

Uelsen, ____ . ____ . ____

.....
Bürgermeister