



**GEMEINDE  
ITTERBECK**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 2 „Am Iland“,  
3. Änderung**

## **Begründung**

**(Verfahren nach § 13a BauGB)**

**Entwurfssfassung zur Beteiligung  
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer: 223030

Datum: 2023-02-16

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
5.1	Flächennutzungsplan.....	3
5.2	Bebauungspläne.....	3
<b>6</b>	<b>Inhalte dieser Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>6</b>
8.1	Erschließung .....	6
8.2	Immissionsschutz .....	6
8.3	Hochwasserschutz.....	6
8.4	Altlasten .....	6
8.5	Denkmalschutz.....	6
<b>9</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....</b>	<b>7</b>

---

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2023-02-16

Proj.-Nr.: 223030

**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 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Am Iland“ (Ursprungsplan) bestehen konkrete Bauabsichten eines Anliegers zur Errichtung eines kleinen Wohnhaus (eine Art „Tiny House“) mit einer Gebäudehülle (Wände) sowie einem Dach mit aus gedämmten Sandwichpaneelen. Diese Bauabsichten sind nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans derzeit nicht zulässig.

Der Antrag dieses Anliegers auf Änderung des Ursprungsplans wird zum Anlass genommen, die teilweise nicht mehr zeitgemäßen Festsetzung des Ursprungsplanes aus den 1960iger Jahren insbesondere zur Gestaltung der Baukörper und zur Dachausbildung an die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 im Bereich am Heideweg aus dem Jahr 2005 anzugleichen. Hierdurch kann vielen weiteren Grundstückseigentümern eine größere Gestaltungsfreiheit (zur städtebaulich und ökologisch sinnvollen und angemessenen Nachverdichtung) ihrer baulichen Anlagen ermöglicht werden und es wird im gesamten Bereich zwischen der Hauptstraße (L43), der Straße Am Iland und der Egger Straße ein einheitlicher Festsetzungsrahmen geschaffen.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Itterbeck hat am 07.02.2023 beschlossen, diese (unselbstständige) 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Zuschlag“ als Textsatzung aufzustellen.

Diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die Planung der Nachverdichtung dient.

Auch die übrigen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Itterbeck sieht bei der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Der Rat der Gemeinde Itterbeck hat am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung erfolgte mit Schreiben vom .....

### **3 Geltungsbereich**

Die hier anstehende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Iland“ ist im anliegenden Abgrenzungsplan als gesonderter Bestandteil dieser Textsatzung klar abgegrenzt umfasst die Bereiche, wo die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Iland“ bzw. der 1. Änderung dieses Bebauungsplans derzeit gültig sind, die also nicht durch die (selbstständige) 2. Änderung dieses Bebauungsplans oder den Bebauungsplan Nr. 5 überplant worden sind.

### **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zwischen der Hauptstraße (L43), der Egger Straße und der Straße Am Iland und ist geprägt durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Vorherrschend sind Satteldächer.

### **5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **5.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Uelsen sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **5.2 Bebauungspläne**

Die Gebäude im Plangebiet dieser 3. Änderung sind fast ausnahmslos auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Iland“ (Ursprungsplan) errichtet worden, der im August und September 1966 öffentlich ausgelegen hat und seit Januar 1967 rechtsverbindlich ist. Soweit die Festsetzungen dieses Ursprungsplans noch nicht geändert worden sind, gilt hier also derzeit die BauNVO von 1962.

Dieser Ursprungsplan ist mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Baukörper, die Dachausbildung, Nebenanlagen, Einfriedigungen und Werbeanlagen aufgestellt worden und setzt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet bzw. im Einmündungsbereich der Egger Straße in die Hauptstraße als Mischgebiet jeweils mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4, höchstens einem Vollgeschoss und offener Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster durch straßenseitige Baulinien und ansonsten durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Ursprungsplans sind in Teilbereichen durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5 sowie durch die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 außer Kraft getreten.

Diese 1. Änderung ist für das Baugrundstück Am Iland 1 aufgestellt worden, um dem Grundstückseigentümer durch die Vergrößerung des überbaubaren Bereiches einen größeren Gestaltungsspielraum für die Ausnutzung des Grundstückes einzuräumen. Die bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind bei dieser unselbstständigen Änderung, die im Juli und August 1999 öffentlich ausgelegt hat und seit Oktober 1999 rechtsverbindlich ist, aus dem Ursprungsplan erhalten geblieben. Insofern gilt hier für die geänderten Festsetzungen derzeit die BauNVO von 1990.

Im Bereich dieser 2. Änderung sind die Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig außer Kraft getreten. Dabei ist das Mischgebiet nach Aufgabe eines Baugeschäfts in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet worden. Die Ausnutzungsziffern sind mit 0,4 (Grundflächenzahl), 0,8 (Geschossflächenzahl), höchstens zwei Vollgeschossen sowie Trauf- und Firsthöhen von höchstens 4,50 bzw. 9,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt worden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist hier durch flächenhafte Ausweisung mittels Baugrenzen festgesetzt worden. Zu dieser 2. Änderung sind örtliche Bauvorschriften über die Dachausbildung erlassen worden. Danach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.

## **6 Inhalte dieser Bebauungsplanänderung**

Im Rahmen dieser (unselbstständigen) 3. Änderung werden ausschließlich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften durch die Festsetzungen aus der 2. Änderung ersetzt, alle textlichen Festsetzungen gestrichen sowie eine ergänzende Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie höchstens zwei der Wohnungen in Wohngebäuden vorgenommen, soweit dies nicht im Bereich der 1. Änderung bereits festgesetzt ist.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerkungen und sonstige Hinweise des aktuell geltenden Bebauungsplans Nr. 2 und der 1. Änderung bleiben unberührt. Für diese unverändert geltenden Festsetzungen gilt auch weiterhin die BauNVO in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung. Nur für die geänderten und ergänzten Festsetzungen gilt die aktuell gültige BauNVO von 2017 in der aktuell gültigen Fassung.

Der Fokus dieser Begründung liegt daher auf den geänderten, ergänzten und gestrichenen Festsetzungen:

### **Maß der baulichen Nutzung**

Durch die ersatzweise Übernahme der Festsetzungen aus der 2. Änderung wird ermöglicht, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Durch das Höchstmaß für die Traufhöhe kann gewährleistet werden, dass auch weiterhin nur optisch eingeschossige

Gebäude errichtet werden. Ferner kann durch das Höchstmaß für die Firsthöhe gewährleistet werden, dass sich Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem Siedlungsbestand emporheben.

### **Textliche Festsetzungen**

Alle textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans etwa zum Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen), zur Begrenzung der sichtbaren Sockelhöhe, zum Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zur ausnahmsweisen Zulassung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB werden analog zur 2. Änderung aus Gründen der planerischen Zurückhaltung gestrichen.

### **Bauweise**

Da sich eine Hausgruppenbebauung (Reihenhäuser) nicht in den Siedlungsbestand einfügen würden, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Da sich Mehrfamilienhäuser nicht in den Siedlungsbestand einfügen würden, sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Um der Bauherrenschaft größere Gestaltungsspielräume zu eröffnen, entfallen alle bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper, zur Dachausbildung, zu Nebenanlagen, zu Einfriedigungen und Werbeanlagen. Durch die ersatzweise Übernahme der örtlichen Bauvorschrift aus der 2. Änderung kann gewährleistet werden, dass sich künftige Gebäude hinsichtlich der Dachneigung in den Siedlungsbestand einfügen.

## **7 Belange des Umweltschutzes**

Im Rahmen der hier anstehenden (unselbstständigen) Bebauungsplanänderung wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt begründet, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird. Durch die Erweiterung der Möglichkeiten einer baulichen Ausnutzbarkeit in der „dritten“ Dimension und den Ersatz der örtlichen Bauvorschriften sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Im Übrigen trägt diese Nachverdichtungsmöglichkeit zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Eine Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes durch diese Bebauungsplanänderung ist nicht erkennbar. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der besondere Artenschutz auch bei dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie der Bauausführung zu beachten ist.

## **8 Abschließende Erläuterungen**

### **8.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Lage an öffentlichen Straßen hinreichend verkehrlich erschlossen. Grundsätzliche Änderungen an der bestehenden technischen Erschließung sind nicht vorgesehen.

### **8.2 Immissionsschutz**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird die bestehende Immissionssituation nicht nachteilig verändert.

### **8.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Auch liegen für das Plangebiet keine bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vor, die auf besondere Risiken durch Starkregenereignisse hinweisen.

### **8.4 Altlasten**

Altstandorte oder Altablagerungen sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Itterbeck weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung vorhanden.

### **8.5 Denkmalschutz**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

## 9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Itterbeck ausgearbeitet von

Wallenhorst, 2023-02-16

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Itterbeck,

.....  
Bürgermeister