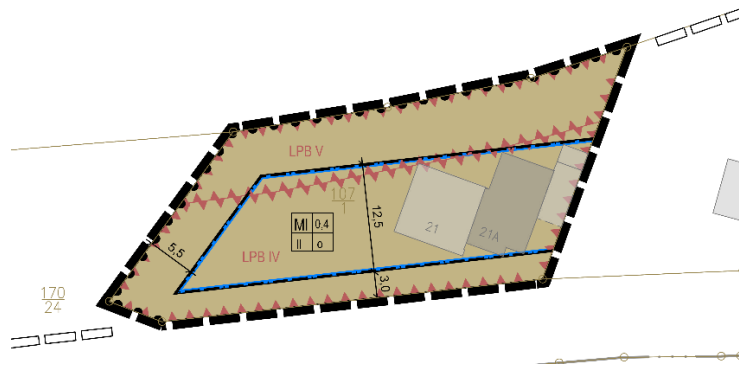




**Stadt
Bad Bentheim**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT
BENTHEIM**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 104 „Gildehaus Ost, 8.Änderung“**



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren gemäß § 12 BauGB
als B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Projektnummer: 222555
Datum: 05.01.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebietes / Bestandssituation / Planungsziele	1
2	Geltungsbereich	2
3	Planungserfordernis	3
4	Verfahren	3
4.1	Vorhaben und Erschließungsplan	3
4.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	5
5	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	6
5.1	Raumordnung	6
5.1.1	Landesraumordnungsprogramm.....	6
5.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	6
5.1.3	Fazit zu den Zielen der Raumordnung.....	7
5.2	Flächennutzungsplan.....	7
5.3	Planungsrecht.....	7
6	Geplantes Vorhaben	8
7	Begründung der Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksausnutzung	9
7.3	Höhe baulicher Anlagen.....	10
7.4	Bauweise	10
7.5	Naturschutzfachliche grünplanerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen	10
7.5.1	Schottergärten und Gabionen.....	10
7.5.2	Lärmschutz.....	12
7.6	Verkehrliche Erschließung / Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	13
8	Innenentwicklung	13
9	Klimaschutz / Klimaanpassung	13
10	Umweltbelange / Eingriffe in Natur und Landschaft	14
11	Städtebauliche Werte	14
12	Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
12.1	Überplanung der 4.Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Gildehaus Ost“	15
12.2	Altlasten.....	15
12.3	Denkmalschutz	15
12.4	Artenschutz.....	15
12.5	Rechtliche Grundlagen.....	16
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan	1
Abbildung 2: Bestandsgebäude mit Fläche für geplantes Gebäude	1
Abbildung 3: Geltungsbereich der B-Planänderung	2
Abbildung 4: Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan	3
Abbildung 5: Übersicht aus dem RROP	7
Abbildung 6: Lageplan des geplanten Vorhabens	8

ANLAGEN

Schalltechnische Beurteilung, Juli 2022, IPW

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Norman Roda
Sven Westermann, M. Sc.

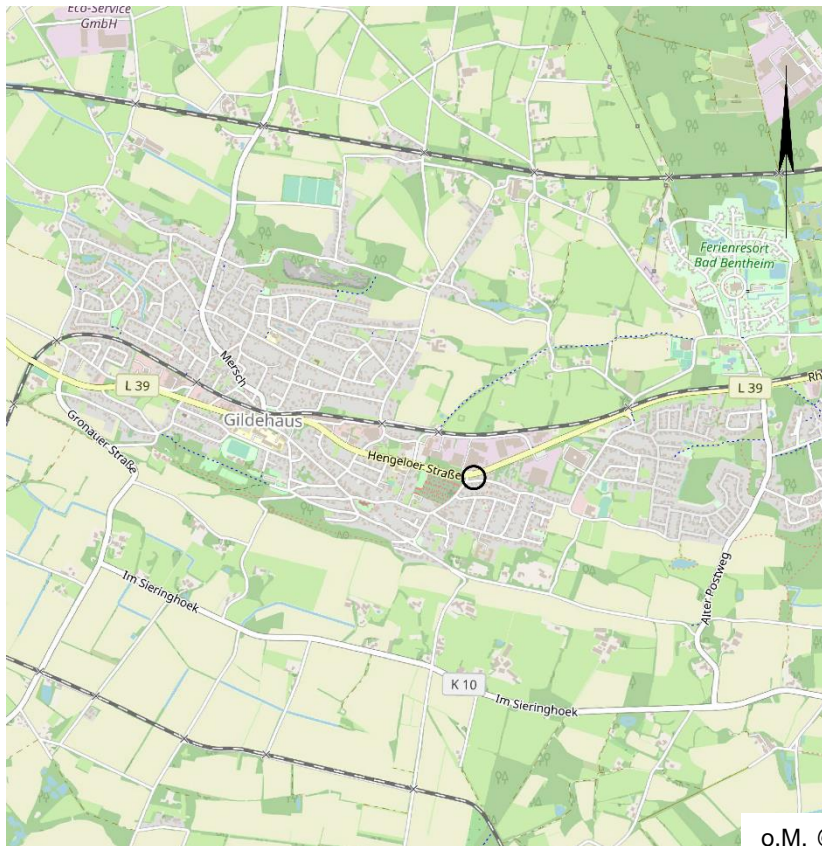
Wallenhorst, 05.01.2024

Proj. Nr. 222085

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 Lage des Plangebietes / Bestandssituation / Planungsziele



o.M. @ Open-Streetmap Mitwirkende

Abbildung 1: Übersichtsplan



© IPW

Abbildung 2: Bestandsgebäude mit Fläche für geplantes Gebäude

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Gildehaus Ost“ soll mit der vorliegenden 8. Planänderung als vorhabenbezogener B-Plan geändert werden. Ziel ist es, die Bebaubarkeit des bestehenden MI-Gebietes nach Westen zu erweitern. Anlass sind konkrete Planungsabsichten des Vorhabenträgers, der V24 Eventgastronomie UG, Bentheimer Str. 21, 48455 Bad Bentheim, westlich des bestehenden Turmes einen 2. Büroturm zu errichten. Im rechtskräftigen B-Plan ist dort eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Daher muss dieser für diesen Bereich geändert werden. Der Geltungsbereich der B-Planänderung umfasst eine Größe von ca. 1100 m²

2 Geltungsbereich

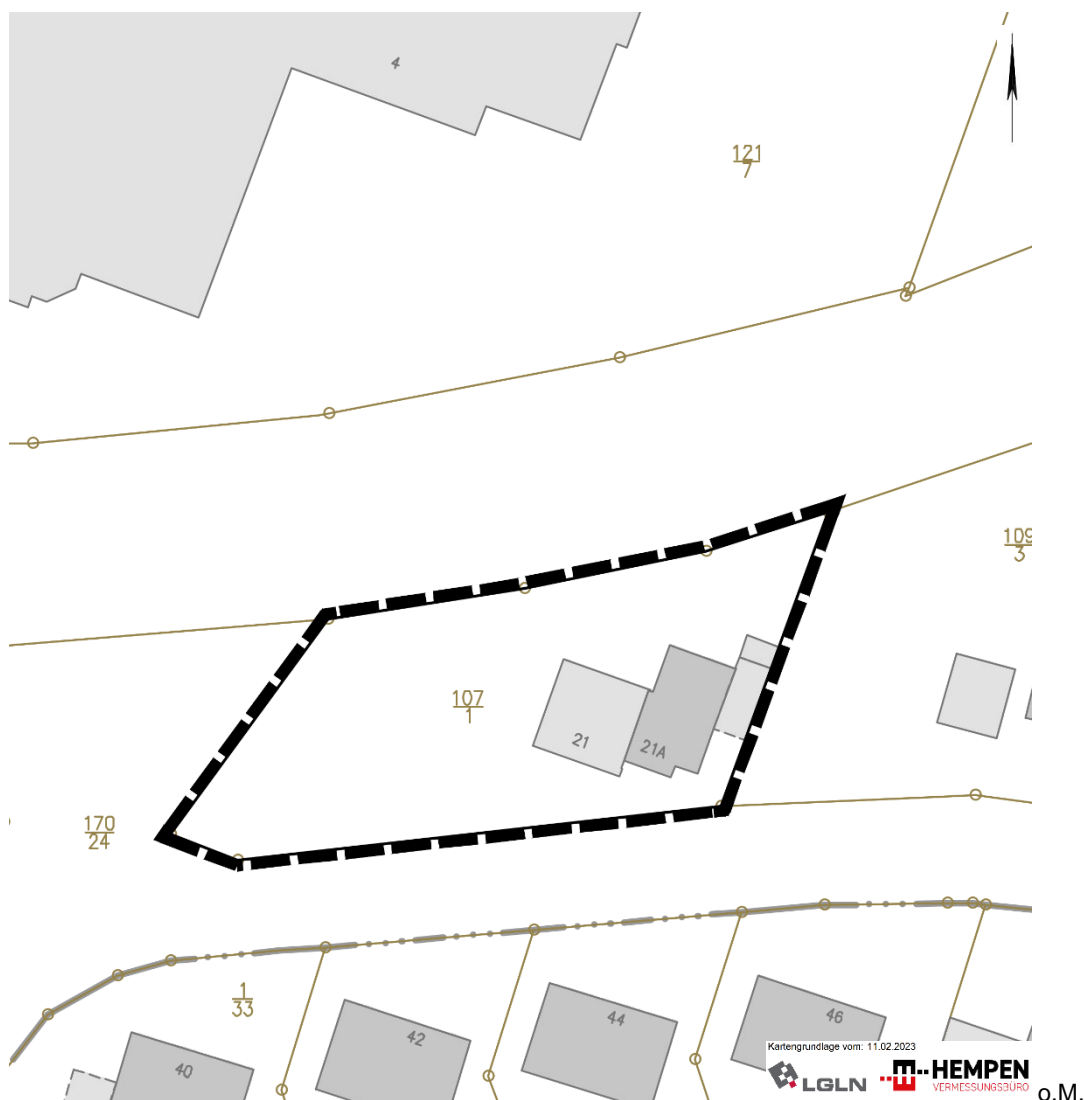


Abbildung 3: Geltungsbereich der B-Planänderung

Die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 104 „Gildehaus Ost“ umfasst in der Gemarkung Gildehaus, Flur 18, das Flurstück 107/1. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1100 m².

Die B-Planänderung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich der 8. Änderung überplant den Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 104 komplett. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst den westlichen Teil der B-Planänderung. Der östliche Teil ist bereits bebaut



Abbildung 4: Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan

3 Planungserfordernis

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, da der geplante Standort des Bürogebäudes außerhalb der Baugrenzen der rechtskräftigen 4. Änderung des B-Plans Nr. 104 liegt und daher ein Gebäude an dieser Stelle nicht zulässig wäre.

Für das geplante Vorhaben hat der Vorhabenträger am gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Stadt Bad Bentheim beantragt. Die Stadt Bad Bentheim hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

4 Verfahren

4.1 Vorhaben und Erschließungsplan

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Bentheim hat in seiner Sitzung am beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers, der V24 Eventgastronomie UG, Bentheimer Str. 21, 48455 Bad Bentheim, zu folgen und gemäß § 12 BauGB die 8. Änderung des B-Plans 104 „Gildehaus Ost“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten und Vorhabenbeschreibung), in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist.

Daneben wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung sowie die Planungskosten zu übernehmen.

Für die Bürgerinnen und Bürger bestand im Rahmen der vierwöchigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 2 BauGB die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden zudem die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen eingegangen, die von der Stadt Bad Bentheim in die Abwägung eingestellt wurden:

Der Landkreis Grafschaft Bentheim weist an, dass auf der Vorhabenfläche eine Kompensation der erfolgten Eingriffe sowie eine optische Einbindung in die Landschaft zu erfolgen hat. Dieses Anliegen wird vor dem Hintergrund der Gesetzeslage der Bebauungspläne der Innenentwicklung (Verfahren nach § 13a BauGB) verneint. Von Gesetzeswegen besteht eine derartige Notwendigkeit zur Kompensierung von Eingriffen nicht, da diese vor dem Gesetz bereits als erfolgt, bzw. zulässig gelten. Im Rahmen der Abwägung wird an dieser vergleichsweise stark anthropogen-überprägten Umgebung zudem abschließend von einem Ausgleich des Eingriffs abgesehen.

Die Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist auf die Lage an der Landesstraße 39 hin. Hier wird das Einzeichnen von Sichtdreiecken gem. des entsprechenden Regelwerks in die Planzeichnung sowie die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises, dass gegenüber Bestandsimmissionen keine Ansprüche aus dem Geltungsbereich heraus keine Ansprüche geltend gemacht werden können. Beiden Anregungen wird nachgekommen.

Die LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt in ihrer Stellungnahme eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich. Auch wenn die Stadt Bad Bentheim von keiner Kampfmittelbelastung für das Gebiet ausgeht, wird eine weitere Beschäftigung mit dieser Thematik in der Vorbereitung der Bauausführung angeraten.

Die Leitungsbetreiberin Westnetz erhebt in ihrer Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104, 8. Änderung. So wird dennoch um Veranlassung einer rechtzeitigen Kontaktaufnahme durch den Grundstückseigentümer vor Baubeginn gebeten, damit der Leistungsbedarf im Geltungsbereich übermittelt werden kann, um ggf. erforderliche Maßnahmen seitens der Westnetz festzulegen. Die Westnetz geht zum

gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht von einer Notwendigkeit einer neuen Transformatorstation aus.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Nach Einstellen aller ermittelten Interessen in die Gesamtabwägung kommt die Stadt Bad Bentheim zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan Nr. 104, 8. Änderung aufgestellt werden kann.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Bebaubarkeit des im Geltungsbereich der 8. B-Planänderung bestehende MI-Gebietes nach Westen erweitert werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1100 m². Das Vorhaben ist daher als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13a BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung erfolgt nun die Auslegung des Planes mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Für die Bürger besteht im Rahmen des Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Bad Bentheim zu äußern. Die TÖBs werden zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Alle Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Raumordnung

5.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2022) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt die Stadt Bad Bentheim zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

5.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim wird derzeit einer Fortschreibung unterzogen. Auf der Internetseite des Landkreises¹ ist nachzulesen, dass der Fortschreibungsprozess bereits 2012 eingeleitet worden ist. Das alte RROP, welches 2002 in Kraft getreten ist, bleibt jedoch für die Dauer des Fortschreibungsprozesses weiterhin gültig (das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems hat die Geltungsdauer des RROP 2001 bis zum 23. Februar 2025 verlängert). Gemäß RROP 2002 für den Landkreis Grafschaft Bentheim sollen vorrangig Maßnahmen durchgeführt werden, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung des Ländlichen Raumes für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die menschlichen Nutzungsansprüche an die Landschaft sind sehr vielfältig, lokal unterschiedlich und reichen von der Land- und Forstwirtschaft über Bodenabbau und Freizeitaktivitäten bis hin zu Bebauung und Infrastruktureinrichtungen. Die Schaffung von Kulturlandschaften ist ein Prozess, der bis in die Gegenwart reicht und sich auch in der Zukunft weiter fortsetzen wird.

Sowohl die Kernstadt Bad Bentheim als auch der Stadtteil Gildehaus sind als eigenständige Grundzentren ausgewiesen mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Fremdenverkehr (Kernstadt) und Erholung Gildehaus.

¹ [Regionales Raumordnungsprogramm - Landkreis Grafschaft Bentheim \(grafschaft-bentheim.de\)](https://www.grafschaft-bentheim.de)
abgerufen am 16.02.2023

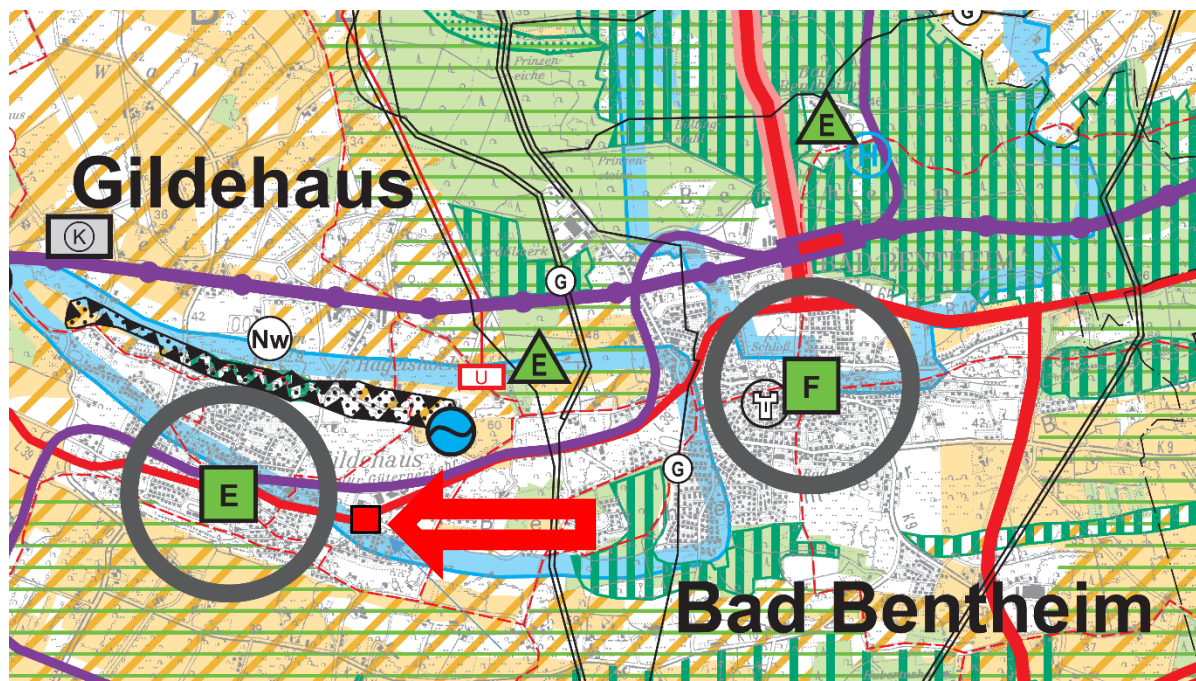


Abbildung 5: Übersicht aus dem RROP

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Gildehaus direkt südlich der Hengeloer Straße (L 39), wird aber von südlich des Plangebietes verlaufenden Bentheimer Straße erschlossen.

5.1.3 Fazit zu den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104 „Gildehaus Ost“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Büroturms geschaffen. Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang von Gildehaus auf Flächen die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 104, 4. Änderung außerhalb der bebaubaren Flächen liegt. Mit der Realisierung der Planung wird dem ortsansässigen Dienstleistungsbetrieb eine Möglichkeit zur baulichen Erweiterung geschaffen. Daher trägt die Planung zum nachhaltigen Wachstum der Region bei. Die maßvolle bauliche Erweiterung wird gestalterisch wie funktional am Bestandsgebäude. Die Planungen zur Aufstellung der 8. Änderung des B-Plan 104 „Gildehaus Ost“ entsprechen damit den vorgenannten Zielen der Landes- und Regionalplanung.

5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im FNP ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP muss daher nicht angepasst werden.

5.3 Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 104 „Gildehaus-Ost“ aus dem Jahre 1967, der sich insgesamt über eine Fläche von ca. 22 ha erstreckt. Das eigentliche

Plangebiet wurde mit der 4. Änderung des B-Plan Nr. 104 aus dem Jahre 1997 überplant. Im Folgenden wird diese 4. Änderung Ursprungsplan genannt. Desweiteren gilt noch die – rein textliche – 7. Änderung des B-Plan 104, die 2012 rechtskräftig wurde und die für den gesamten Geltungsbereich des B-Plan 104 Bordelle und bordellartige Betriebe ausschließt.

6 Geplantes Vorhaben

Anlass für die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 104 „Gildehaus Ost“ sind konkrete Planungsabsichten des Vorhabenträgers einen weiteren „Büroturm“ zu errichten, der sich architektonisch an das bereits vorhandene Gebäude anlehnt.

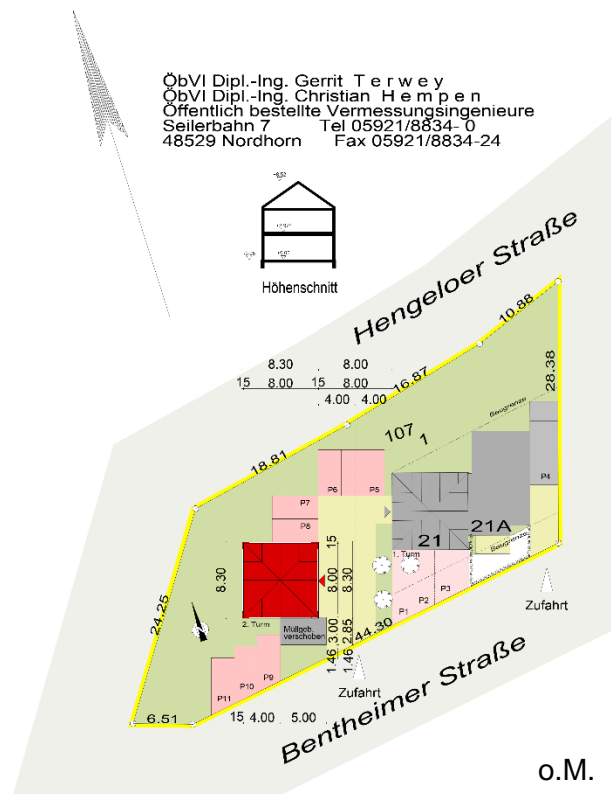


Abbildung 6: Lageplan des geplanten Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt einen zweiten Büroturm westlich des bestehenden Turmes zu errichten, der von der Architektur und der Grundrissaufteilung in etwa dem Bestandsgebäude entspricht. Die V24 Eventgastronomie beabsichtigt das Objekt zu vermieten. Als Nutzungen kommen Büro, Dienstleistung oder auch kleine Ladenlokale in Frage.

7 Begründung der Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabens wird sich grundsätzlich nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes richten (§ 12 BauGB).

Dennoch werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu Baugrenzen getroffen, da sie aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll und erforderlich beurteilt werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 6 BauNVO Mischgebiet (MI) fest. Dies entspricht der geplanten Nutzung.

Innerhalb des Mischgebietes sind die allgemein zulässigen Nutzen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 3 bis 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Demnach sind folgende Nutzungen im Plangebiet **nicht** zulässig:

- (3) Gartenbaubetriebe,
- (4) Tankstellen,
- (5) Vergnügungsstätten aller Art

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksausnutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich maßgebend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. In der 8. Änderung des B-Plans 104 werden für dessen Geltungsbereich Baugrenzen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der geplanten Bebauung und an dem Bestand. Die GRZ von 0,4 wird aus dem Ursprungsplan auch für die geplante baulichen Erweiterungsflächen übernommen. Damit kann im Plangebiet einerseits eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und andererseits aber auch der Lage am Ortseingang entsprechend eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Gemäß § 19 Abs. 1 und 3 BauNVO gibt die GRZ an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf. Das bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 dementsprechend 40% der Grundstücksfläche bebaut sein darf. Zur GRZ-Berechnung wird als Grundstücksfläche des Baugrundstücks die im Vorhabenplan dargestellte und im B-Plan als MI ausgewiesene Baufläche herangezogen.

Zur Berechnung der GRZ wird auf § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO verwiesen. Darin heißt es:

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.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 3 wird entgegen Satz 2 festgesetzt, dass die GRZ durch die oben genannten Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis höchstens 0,7 überschritten werden darf. Da die geplanten baulichen Anlagen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet werden müssen, ist die Durchgrünung des Grundstücks gewährleistet. Im gesamten B-Plangebiet nicht mehr als 40% der Grundstücksfläche überbaut bzw. von Nebenanlagen oder Stellplätzen genutzt. Da jedoch im Falle einer Grundstücksteilung auf dem bereits bebauten Grundstück durch die Bestandsgebäude eine GRZ von über 0,6 (inklusive Nebenanlagen und Stellplätze) ermittelt wurde, soll diesem Umstand mit der maximalen Überschreitung bis GRZ bis 0,7 im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Höhen baulicher Anlagen durch das Vorhaben festgelegt (Schnitte und Ansichten). Darüberhinaus sind keine baulichen Maßnahmen geplant.

7.4 Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise, wobei die Gebäudelängen durch den V+E-Plan sowie durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bestimmt sind.

7.5 Naturschutzfachliche grünplanerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

7.5.1 Schottergärten und Gabionen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die Außenanlagen der Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten und freistehenden Gabionen ist nicht zulässig.

Dabei wird der Begriff „Schottergarten“ wie folgt verwendet:

„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.“²

Mit dem Ausschluss von freistehenden Gabionen sind Gabionen zu Einfriedungszwecken, die damit vorwiegend dem Sichtschutz dienen, nicht zulässig. Gabionen, die das bewegte Gelände stützen, sind demnach jedoch zulässig.

Dass Gabionen als Gestaltungselement ausgeschlossen werden, dient einerseits der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen im Sinne der oben genannten ungewollten Anlage von Schottergärten. Zum anderen soll verhindert werden, dass die privaten nicht überbauten Grundstücksflächen durch Gabionen als Einfriedungen abschottet werden. Ziel ist ein offen gestaltetes Baugebiet.

Gründe, weswegen oben definierte Schottergärten nicht zulässig sind:

- Anstatt das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) versickern zu lassen, leiten die Schottergärten dieses (oftmals verbunden mit einem darunterliegenden Kunststoffflies) direkt ab (im Vorgarten oftmals über die Straße in die Kanalisation).
- Durch die Voll- oder Teilversiegelung wird die natürliche Bodenfunktion über die Maßen beeinträchtigt.
- Neben den Gebäuden und notwendigen Verkehrsflächen werden zusätzliche Wärmeinseln geschaffen, die gerade in Zeiten des Klimawandels zu einer noch weiteren Umgebungserwärmung beitragen.
- Durch Schottergärten wird der heimischen Tier- und Pflanzenwelt Lebensraum entzogen. Dadurch tragen Schottergärten zum Artensterben bei, da in diesen Steinwüsten keine Pflanzen und Insekten und sonstigen Tiere eine Lebensgrundlage finden.

² aus Wikipedia, abgerufen am 25.07.2022

7.5.2 Lärmschutz

Im Zuge der B-Planaufstellung wurde eine Schalltechnische Beurteilung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die angrenzende Landesstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) werden am Tag und in der Nacht im ganzen Plangebiet überschritten werden. Daher wird im B-Plan Folgendes festgesetzt:

Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen** in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

		Geschoss	TB1	TB2
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Fassaden zur L 39	EG u. OG	V	IV
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	V	IV
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	IV	III
<p><i>*) Erläuterung/Definition:</i></p> <p><i>Fassaden zur L 39</i> <i>Fassaden die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur Achse der L 39 bilden</i></p> <p><i>Seitenfassaden der Gebäude</i> <i>Fassaden die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur Achse der L 39 bilden</i></p> <p><i>Rückseiten der Gebäude</i> <i>Fassaden die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur Achse der L 39 bilden</i></p>				

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der **Einbau von schallgedämmten Lüftern** vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Außenwohnbereiche (AWB)

Im Teilbereich 1 sind Außenwohnbereiche nicht zulässig.

Im Teilbereich 2 sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände anzuordnen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße (L 39 – Hengeloer Straße)

Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

Hinweis:

Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

7.6 Verkehrliche Erschließung / Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet wird wie bereit im Bestand verkehrlich vom Süden, von der Bentheimer Straße erschlossen. Im Kreuzungsbereich der Bentheimer Straße mit der Hengeloer Straße (L 39) sowie direkt zur L 39 wird wie im Ursprungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

8 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.“*

Die 8. Änderung des B-Plan 104 „Gildehaus Ost“ hat das Ziel, ein bestehendes Mischgebiet auf einer Fläche zu erweitern, die im derzeit rechtskräftigen B-Plan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Die geplante bauliche Erweiterung ist daher eine klassische Innenbereichsentwicklung.

9 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.

Im vorliegenden B-Plan werden explizite Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.

Es werden Festsetzungen zu den Außenanlagen getroffen, in denen eine nicht notwendige Versiegelung ausgeschlossen wird, da die Anlagen gärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten werden ausgeschlossen.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Vorhaben festgesetzt. Durch die geringfügige Inanspruchnahme von derzeit nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine nennenswerte Auswirkung auf das Kleinklima nicht zu erwarten.

10 Umweltbelange / Eingriffe in Natur und Landschaft

Die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 104 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Änderung überplant ein Gebiet, das planungsrechtlich bereits vollständig überplant ist. Es wird nur eine geringe zusätzliche Bebauung zugelassen auf einer bis dato nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Gildehaus-Ost“ wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine allgemeine Kompensationsverpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, da die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Zudem bestehen kein Anhaltspunkt, dass durch die 8. Änderung des B-Plan 104 Artenschutzbelange nach § 44 ff BNatSchG betroffen sind (siehe Kap. 12.4 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

11 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich:	ca. 1100 m²
Mischgebiet (MI)	ca. 1100 m²

12 Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 Überplanung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Gildehaus Ost“

Durch die Aufstellung der 8. Änderung des B-Plans Nr. 104 „Gildehaus Ost“ wird die rechtsverbindliche 4. Änderung des Plans überplant. Mit Inkrafttreten der 8. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des B-Plans Nr. 104 für die überplanten Flächen unwirksam.

12.2 Altlasten

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

12.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet und Umgebung sind keine **Baudenkmale** bekannt.

Archäologische Denkmalpflege / 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 Grafschaft Bentheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120, 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.

12.4 Artenschutz

Mit der vorliegenden Planung sind keine Gebäudeabriss geplant. Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Daher wird kein Anhaltspunkt dafür gesehen, dass durch die 8. Änderung des B-Plan 104 „Gildehaus-Ost“ Artenschutzbelange nach § 44 ff BNatSchG betroffen sind.

Unter Beachtung folgender allgemeingültiger Maßnahmen sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10.-28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich.

Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel

und Fledermäuse) zu überprüfen. 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.

12.5 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Bad Bentheim, Bahnhofstraße 2, 48455 Bad Bentheim, Zimmer 5 eingesehen werden.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die 8. Änderung des B-Plan Nr. 104 „Gildehaus-Ost“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Bentheim ausgearbeitet.

Wallenhorst, 05.01.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Diese Begründung einschließlich Anlagen sowie der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Gildehaus-Ost“, 8. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 13.12.2023 zugrunde gelegen.

Bad Bentheim,

gez. Dr. Pannen

.....

Bürgermeister