



Stadt Bad Bentheim

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Bebauungsplan Nr. 165 „Kita Pusteblume“



Entwurfsbegründung

**im Verfahren gem. § 3 Absatz 1
und § 4 Absatz 1 BauGB**

Projektnummer: 223374
Datum: 28.03.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	1
2	Geltungsbereich	2
3	Verfahrensstand	2
4	Bestandssituation	2
5	Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung	3
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Bebauungspläne	5
6	Innenentwicklung	5
7	Klimaschutz/Klimaanpassung und Schutz von Boden, Natur und Landschaft	6
8	Städtebauliche Planungsziele	6
9	Städtebauliche Festsetzungen	7
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	7
9.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
9.3	Immissionsschutz.....	9
10	Immissionsschutz	9
10.1	Schalltechnische Beurteilung	9
10.2	Geruchsimmissionen (Landwirtschaft).....	11
11	Erschließung	12
11.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
11.2	Technische Erschließung	12
12	Umweltbericht	14
12.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	14
12.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	14
12.3	Artenschutz	14
12.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	15
13	Abschließende Erläuterungen	15
13.1	Altlasten / Altablagerungen.....	15
13.2	Denkmalschutz.....	15
13.3	Starkregen und Hochwasserschutz	16
13.4	Verkehrliche Immissionen	16
13.5	Bergrechte	16
14	Städtebauliche Zahlen und Werte	16
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan, o. M. (© OpenStreetMap-Mitwirkende)	1
Abbildung 2: Luftbild Geltungsbereich, o. M. (© LGLN 2022)	3
Abbildung 3: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm, (o. M.)	4
Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bentheim, (o. M.).....	5

ANLAGEN

- Scoping-Unterlage
(IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CO. KG; März 2024)
- Artenschutzbeitrag
(IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CO. KG, Januar 2024)
- Schalltechnische Beurteilung
(IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CO. KG; Januar 2024)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
(IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & CO. KG; Januar 2024)

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Sven Westermann, M. Sc.

Wallenhorst, 28.03.2024

Proj.-Nr.: 223374

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

Planungsanlass ist der angestrebte Umzug der im Geltungsbereich vorhandenen Kindertagesstätte „Pusteblume“ im Ortsteil Sieringhoek von einem provisorischen Container-Bau in einen Neubau, der eine angemessene Betreuungs- und Arbeitsplatzqualität gewährleisten soll. Zudem soll ein Gebäude für eine Musikschule errichtet werden. Zusammen mit dem ebenfalls bereits im Geltungsbereich vorhandenen Dorfgemeinschaftshaus soll das Angebot an sozialen Dienstleistungen für den Ortsteil Sieringhoek verbessert und durch die Ansiedlung einer Musikschule in direkter räumlicher Nähe der Kindertagesstätten-Neubaus weiter ausgebaut werden.

Im Geltungsbereich befindet sich eine ungenutzte Hofstelle. Die Grundrisse und die Gebäudestellung sowie die Gebäudetypologie der landwirtschaftlichen Gebäude sollen für den Neubau der Kindertagesstätte aufgegriffen werden. Hierdurch fügt sich die Planung zum einen gut in die Landschaft ein, zum anderen werden ungenutzte, bereits versiegelte Flächen wieder nutzbar gemacht. Hierdurch können unversiegelter Boden und andere natürliche sowie technische und wirtschaftliche Ressourcen eingespart werden.

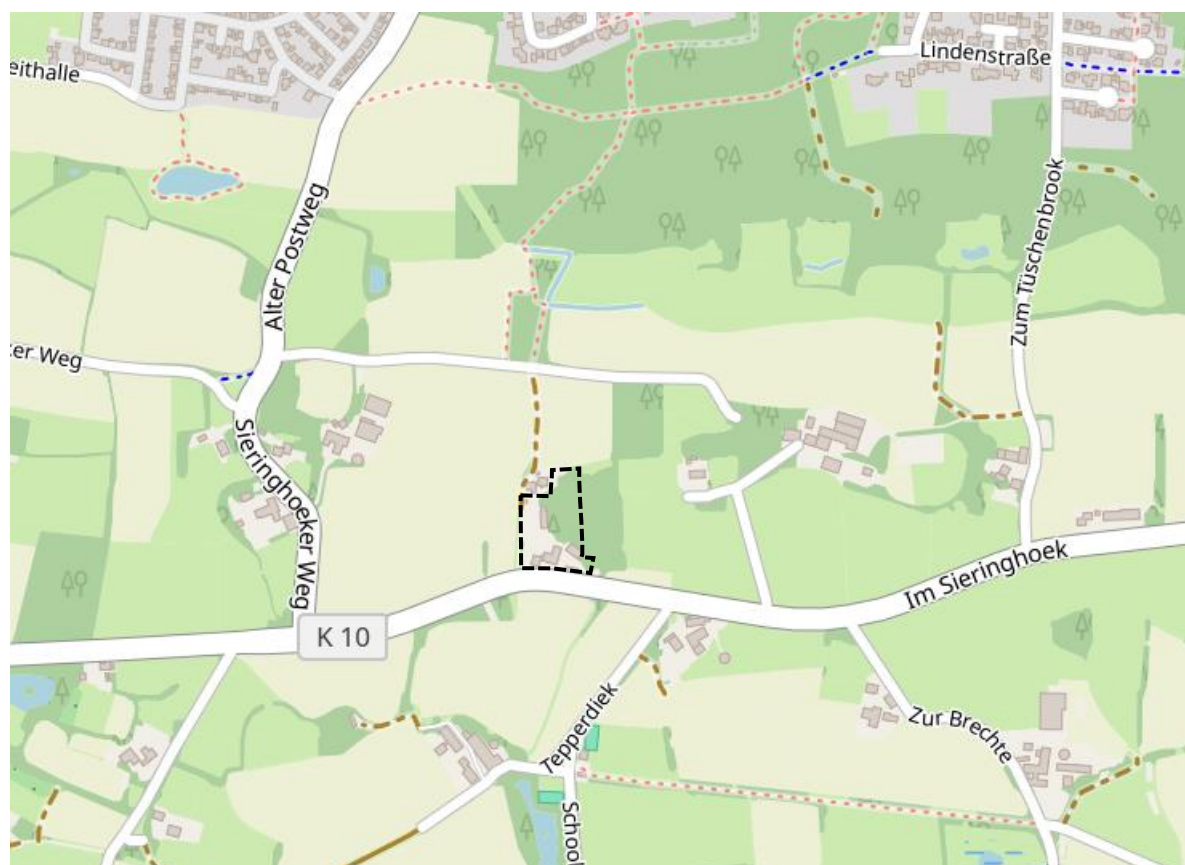


Abbildung 1: Übersichtsplan, o. M. (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bentheim als Gemeinbedarfsfläche, der südliche Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich nicht vor. Um die Umsetzung des der Nutzung angemessenen KiTa-Neubaus sowie der Musikschule zu ermöglichen, soll im Geltungsbereich

Baurecht geschaffen werden. Bebauungspläne sind gem. § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im sog. „Parallelverfahren die 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Bentheim durchgeführt und eine Darstellung der Flächen im Geltungsbereich angestrebt, welche die vorgenannten Nutzungen ermöglicht.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Gildehaus, Flur 93 und umfasst die Flurstücke 75/2 (tlw.) und 76/2.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße K 10 „Im Sieringhoek“ begrenzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein überwiegend befestigt aufgebauter Stichweg, der ebenfalls unter dem Namen „Im Sieringhoek“ verläuft und nördlich anschließend in einen Feldweg/Wirtschaftsweg ausläuft. Nördlich und östlich schließen sich an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an.

3 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Bad Bentheim hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 165 „KiTa Pustebblume“ aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren ist als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

Gemäß der §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB werden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs alle Unterlagen noch einmal für die Dauer eines Monats veröffentlicht. Für die Bürgerinnen und Bürger besteht in dieser Zeit die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen in der Stadtverwaltung der Stadt Bad Bentheim, Schloßstraße 2, 48455 Bad Bentheim, einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern. Ebenfalls werden gem. § 4 Absatz 2 BauGB werden zudem die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Aktivitäten zu beiden Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften des BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

4 Bestandssituation

Der Ortsteil Sieringhoek liegt südwestlich des Bad Bentheimer Stadtzentrums sowie südöstlich des Ortsteils Gildehaus. Im Geltungsbereich selbst befinden sich vereinzelte Wohngebäude, ein provisorischer KiTa-Bau sowie das „Dorfgemeinschaftshaus Sieringhoek“, sodass eine zentrale soziale Funktion für diesen Bad Bentheimer Ortsteil eingenommen wird.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße K 10 „Im Sieringhoek“ begrenzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein überwiegend befestigt aufgebauter Stichweg, der ebenfalls unter dem Namen „Im Sieringhoek“ verläuft und nördlich anschließend in

einen Feldweg/Wirtschaftsweg ausläuft. Nördlich und östlich schließen sich an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an.



Abbildung 2: Luftbild Geltungsbereich, o. M. (© LGLN 2022)

5 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Grafschaft Bentheim befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. In der gültigen Fassung des RROP von 2001 ist die Stadt Bad Bentheim als Grundzentrum dargestellt. Grundzentren haben hiernach zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen.

In der aktuell gültigen Fassung des RROP wird im Ziel D 1.6 formuliert, dass in der Stadt Bad Bentheim verstärkt Anstrengungen zu unternehmen sind, um die grundzentralen Einrichtungen auszubauen. Besondere Bedeutung kommt dem RROP nach hierbei dem Ausbau der öffentlichen grundzentralen Einrichtungen zu. Im Ziel D 3.7.11 wird formuliert, „dass das Netz der sozialen Einrichtungen ist in dem Maße an den Zentralen Orten zu bündeln, wie sich daraus günstige Erreichbarkeitsbedingungen und tragfähige Leistungsstrukturen für ein möglichst viele Bevölkerungsgruppen erreichendes und vielseitiges Angebot ergeben. Dezentrale Versorgungsstrukturen sind in den Bereichen zu schaffen, (...) in denen soziale Versorgung möglichst wohnortbezogen oder wohnungsnah erfolgen soll. Dies betrifft [unter anderem] vor allem (...) Kindertagesstätten (...)“ (Ziel D 3.7.11).

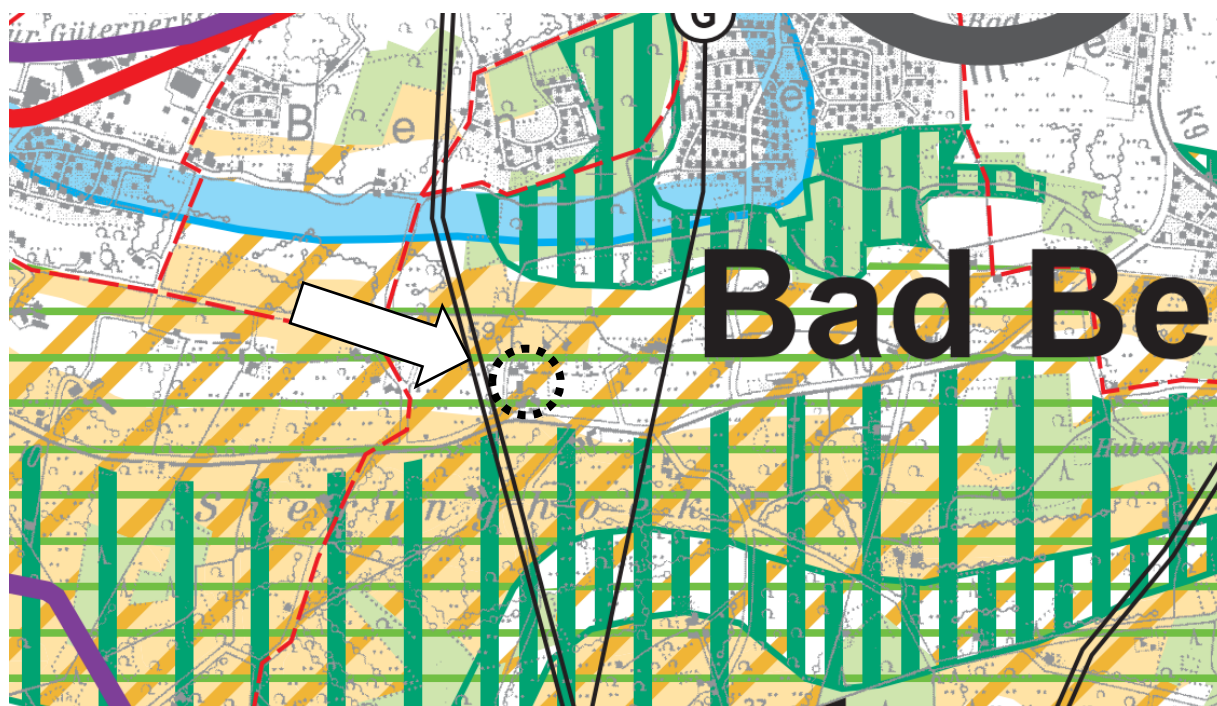


Abbildung 3: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm, (o. M.)

So ist zudem ein vielseitiges und für viele Bevölkerungsgruppen erreichbares Angebot zu schaffen (D 3.7.11). Insbesondere die vorgesehene Kindertagesstätte, die auf den angrenzenden Wald als Erlebnisraum zugreifen kann, erhält die Möglichkeit zur Ausbildung eines einzigartigen Angebotsprofils, das sich von anderen Einrichtungen dieser Art abhebt und somit die Betreuungslandschaft Bad Bentheims bereichert.

Auch stellt es die Versorgung mit sozialen Angeboten sicher, nicht nur im inneren Stadtkern Angebot vorzusehen. Der Grundsatz D 3.7.10 des RROP sieht vor, dass die räumliche Ausstattung mit Einrichtungen und Leistungen des Sozialwesens so anzupassen ist, dass in allen Teilräumen die soziale Versorgung in zumutbarer Entfernung gesichert werden kann bzw. gesichert bleibt. Der Standort im Geltungsbereich ist für die Kinderbetreuung bereits etabliert und hat mit dem Dorfgemeinschaftshaus eine weitere Einrichtung mit wichtiger sozialer Ankerfunktion. Durch die vorgesehene Musikschule wird dieses Angebot nun abgerundet. Von dem Erhalt und der Entwicklung, für die Bauleitplanung an dieser Stelle notwendig ist, dieser Funktionen profitiert das Gebiet Sieringhoek sowie auch der südliche Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Ortsteils Bad Bentheim.

Der Ausweisung des Geltungsbereichs als Fläche für den Gemeinbedarf stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan in seiner nördlichen Hälfte als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Diese Fläche umfasst die bestehende Kita und das Dorfgemeinschaftshaus. Der weitere Geltungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Übereinstimmung stehen, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. In der 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Bentheim ist beabsichtigt, die Flächen des Geltungsbereichs als Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für den Wald darzustellen.

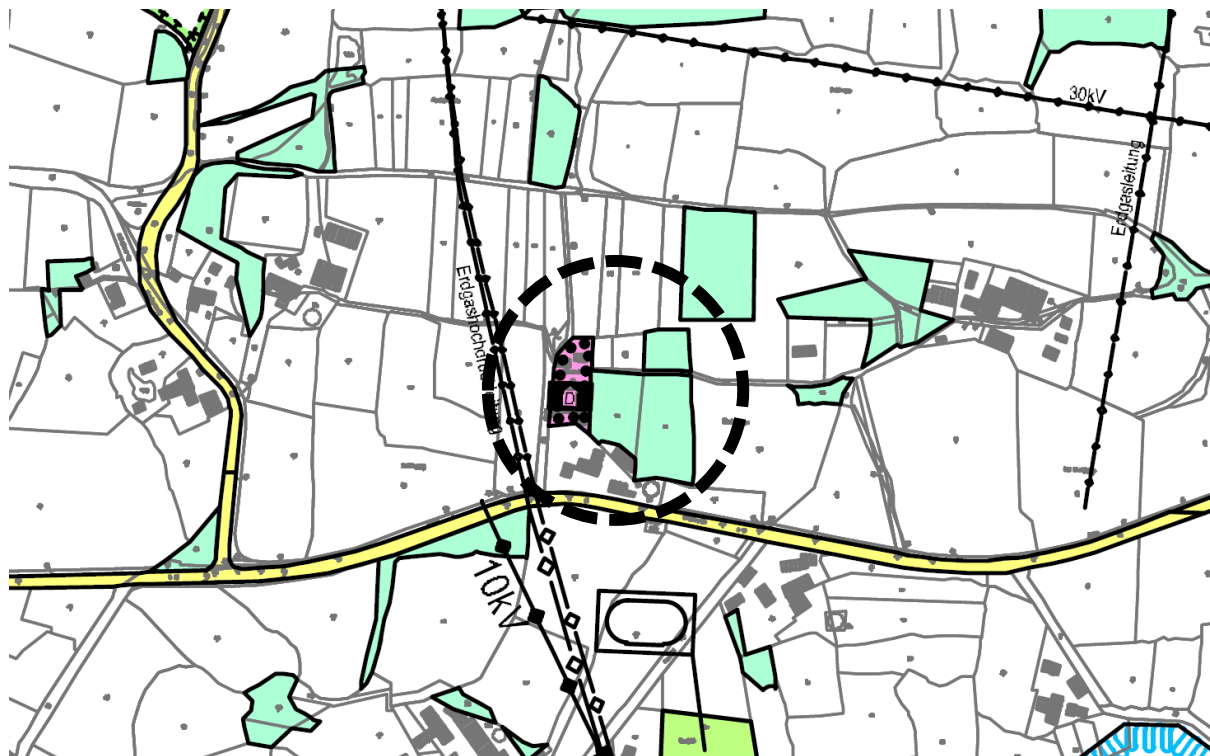


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bentheim, (o. M.)

5.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

6 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Absatz 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang völlig unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 finden sich bereits vor Aufstellung wichtige soziale Einrichtungen. Versorgungsinfrastrukturen sowie Erschließung sind in einem gewissen Umfang bereits gegeben und können weitergenutzt werden. Bereits hierdurch werden Ressourcen gegenüber einer Neuplanung der bestehenden „auf der grünen Wiese“ gespart. Hinzu

kommt, dass hier die Überplanung einer Hofstelle vorgenommen wird. Die Aufnahme der städtebaulichen Figur der bisherigen landwirtschaftlichen Gebäude für die vorgesehenen Neubauten führt vor allem zu einer Inanspruchnahme bereits versiegelter Fläche.

Ein Hinweis auf den Grad der Wiedernutzbarmachung von Flächen ergibt sich auch aus dem im Umweltbericht aufgezeigten Eingriffswert, der zeigt, dass bereits eine starke Versiegelung vorherrscht. So ist eine Umsetzung des konkreten und planauslösenden Vorhabens im Geltungsbereich wünschenswert, auch wenn keine im näheren Sinne bestimmte integrierte städtebauliche Lage vorherrscht.

7 Klimaschutz/Klimaanpassung und Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Absatz 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 starken Durchgrünung der näheren Umgebung sowie in Teilen des Geltungsbereichs selbst, sind keine negativen Auswirkungen auf das Mikroklima anzunehmen. Die tatsächliche Versiegelung von Flächen ist aufgrund der gewählten städtebaulichen Festsetzungen und der Betriebslogik der im Geltungsbereich beabsichtigten Nutzung vergleichsweise begrenzt. Die Bodenfunktion bleibt in den unversiegelten Bereichen perspektivisch erhalten.

Als Maßnahme mit Auswirkung auf die Belange des Artenschutzes werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die nachstehend näher erläutert werden und die sich auf mögliche bauliche Veränderungen am Gelände oder Bestandsgebäude beziehen.

8 Städtebauliche Planungsziele

Die bestehende, ungenutzte Hofstelle soll die neue „Kindertagesstätte Sieringshoek“ werden. Ein bestehender kleinerer Altbau, der den räumlichen Anforderungen den Anforderungen nicht genügt sowie hinsichtlich seiner Ausstattung für die tatsächliche Nutzung nicht mehr zeitgemäß erscheint wird zusammen mit einem dazugehörigen, als Provisorium verwendeten Containerbau abgelöst. Besonderes Augenmerk bei der Umnutzung des Areals der alten Hofstelle liegt auf dem Erhalt des Charakters des vorhandenen Gebäude-Ensembles, der Funktionalität der KiTa-Räume und dem Einbezug des Waldes als nahestehendem, naturbelassenen Erlebnisraum.

Die interne Verbindung der einzelnen Gebäudeteile der Kita erfolgt künftig über einen Verteiler, der als Flachdachgebäude mit Glasfassaden ausgebildet ist. So werden die Außenfassaden der ortsbildprägenden Nachempfindungen der landwirtschaftlichen Bauten zusätzlich eingeraht. Zudem wird eine großzügige Ankunftssituation geschaffen, die an den Parkplatz und die Kiss-and-Drop-Zone anschließt. Durch Anordnung der letzteren wird eine geordnete Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs ermöglicht. Zudem wird eine Brücke zum Dorfgemeinschaftshaus geschaffen wodurch die Schaffung eines Dorfensembles für alle Generationen und verschiedene Interessen entsteht. Betrachtet man das Gesamt-Ensemble wird außerdem

deutlich, dass der Platzcharakter von Kuhstall, Scheune und Schweinestall erhalten, und gestärkt wird.

Das Ensemble schafft unterschiedliche Außenbereiche, die sich in ihrer Nutzung differenzieren. Zentral bietet der befestigte Hof-Platz für Spielplatzanlage und Freifläche. Diese kann, je nach Bedarf, für Events oder Gruppenaktivitäten genutzt werden. Südlich ist eine Streuobstwiese angedacht, die im Fall der KiTa natürlichen Schall- und Sichtschutz zur angrenzenden Kreisstraße bieten könnte. Nördlich erstreckt sich der Wald, der durch einen inklusiven Waldweg für alle erlebbar wird.

Neben dem respektvollen Umgang mit der Historie des Ortes und einem guten Einfügen in die nähere Umgebung und Landschaft ist die Wiedernutzbarmachung versiegelter, ungenutzter Flächen zugunsten einer dringend benötigten Nutzung städtebauliches Planungsziel. Die KiTa, welche sich durch eine provisorische Containerlösung in einem nicht sachgerechten Zustand für den dauerhaften Betrieb befindet und zudem als Fremdkörper in der landwirtschaftlich geprägten Umgebung wirkt, kann so weitgehend ohne die Inanspruchnahme von Neuversiegelung in eine dauerhafte und ansprechende Lösung überführt werden.

Neben dem Standort der Kita soll so auch der Standort des Gemeinschaftshauses bestätigt und der Standort für soziale Dienstleistungen und Möglichkeitsräume langfristig gesichert werden. Hierzu gehört auch die neu geplante Musikschule, welche das Thema Bildung für verschiedene Generationen aufgreift und in Ergänzung sowohl der KiTa als auch des Dorfgemeinschaftshauses zu sehen ist.

9 Städtebauliche Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung dienen dem Zweck, dass sich die künftige Nutzung und Bebauung sowohl maßstäblich als auch baugestalterisch in das Landschaftsbild einfügen sowie ebenfalls einer inneren städtebaulichen Ordnung folgen. Entsprechend der vorgenannten Planungsziele werden im Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für den Wald festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf für sozial und kulturelle Zwecke

Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Eine regelhafte Überschreitung der GRZ ist gem. § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einer Zahl von 0,8 möglich (GRZ II). Die Flächen für den Gemeinbedarf werden sozialen und kulturellen Zwecken gewidmet. Als nähere Zweckbestimmung werden „KiTa und Dorfgemeinschaftshaus“ sowie „Musikschule“ angegeben. Eine städtebauliche Unterteilung der Flächen für den Gemeinbedarf wird für entbehrlich gehalten und einer gewissen Flexibilität in der Umsetzung der Vorzug gegeben.

Höhenlage der Gebäude

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden als Höchstmaß festgesetzt und beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe über Normalhöhennull. Die Notwendigkeit zur Festsetzung begründet sich aus § 18 Absatz 1 BauNVO. Mit dem Bezug auf das Normalhöhennull ergibt sich zudem eine in der Örtlichkeit unveränderliche eindeutige Bestimmtheit dieser Festsetzung.

Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen steuern die städtebauliche Ordnung, indem Vorgaben zur Stellung von Gebäuden gemacht werden. Analog zum Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die eingeräumte Überbaubarkeit eher an der Sicherung des Bestands. Zudem wird eine Überbaubarkeit eingeräumt, welche die baurechtliche Umsetzung der geplanten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen im Geltungsbereich ermöglicht, die den Kern der Planziele darstellt.

Möglichkeit zu einer behutsamen Weiterentwicklung des Bestands mit einer gewissen Flexibilität werden eingeräumt, sind aber nicht Kern der städtebaulichen Planungsziele.

9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Hierzu gehören Vorgaben zur Baufeldräumung. So muss Die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen) außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01.März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie des Verlustes von besetzten Vogelneestern verbreiteter Brutvogelarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden. Sollte das Beseitigen von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelneestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelneestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Durch diese Maßnahme soll sichergestellt werden, dass es nicht Verbotstatbeständen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes kommt sowie sonstige vermeidbare empfindliche Störungen der Artgruppe Brutvögel vermieden werden.

Zudem wird festgesetzt, dass Abbruch- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. November und dem 01. April durchzuführen sind. Weiterhin ist der Gebäudebestand unmittelbar vor Umbau oder Abbruch intensiv durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Generell gilt, dass artenschutzrelevante Überprüfungen grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen sind.

9.3 Immissionsschutz

Die im Zuge dieser Bauleitplanung erstellte schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 165 aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Allerdings werden Festsetzungen hinsichtlich besonders von Schall betroffener Bereich fällig. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB getroffen. Diese betreffen sowohl Erfordernisse zum passiven Schallschutz sowie Anforderungen an Außenwohnbereiche. Die genauen Festsetzungen sind im Kapitel „Immissionsschutz – Schalltechnische Beurteilung“ dieser Begründung aufgeführt. Die Berechnungen aus denen sich die vorgestellten Erkenntnisse ergeben, sind in der schalltechnischen Beurteilung nachzuvollziehen, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

10 Immissionsschutz

10.1 Schalltechnische Beurteilung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Der Erläuterungsbericht dieser Untersuchung liegt dieser Begründung als Anlage bei. Im Ergebnis dieser Beurteilung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „KiTa Pusteblume“ aus schalltechnischer Sicht möglich. In den Berechnungen und dem dazugehörigen Erläuterungsbericht wurde das Schutzniveau eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO angenommen. In einem Mischgebiet wären regelhaft Wohnnutzungen zulässig, während auf den beabsichtigten Flächen für den Gemeinbedarf nur Nutzungen gestattet werden, bei denen kein dauerhafter Aufenthalt beabsichtigt ist. Hierdurch wird für die Flächen für den Gemeinbedarf heranzuziehende Schutzniveau als erfüllt angesehen, wenn die Berechnungen eine Einhaltung für das Schutzniveau eines Mischgebiets ergeben. Die in der anliegenden schalltechnischen Beurteilung angestellten Berechnungen haben daher ihre Gültigkeit und lassen sich im Ergebnis auf den Bebauungsplan Nr. 165 in vorliegender Form ohne Weiteres übertragen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht aufgestellt werden kann. Allerdings sind Festsetzungen erforderlich:

Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht für Mischgebiete werden im Plangebiet in Teilbereichen nicht eingehalten. Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind daher Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich. Die Überschreitungen können mit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden.

Passiver Schallschutz

Für den Bebauungsplan ergeben sich folgende schalltechnische Rahmenbedingungen, Hinweise und Festsetzungen: Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht werden in Teilbereichen überschritten. Daher wird festgesetzt, dass 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 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen.

		Geschoss	Teilbereich (TB)		
			1	2	3
Lärmpegel- Bereiche (LPB)	Fassaden zur K 10 (Im Sieringhoek *)	EG u. OG	V	IV	III
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	V	IV	III
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	IV	III	II

*) Erläuterung/Definition:

Fassaden
zur Straße K 10 (Im
Sieringhoek)

Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden

Seitenfassaden

Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden

Rückseiten
der Gebäude

Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 bis 3 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade *) möglich ist. 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

Im Lärmpegelbereich IV bis V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nur mit schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen können die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse der K 10) oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden.

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 Rw 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.

Abweichungen von den Festsetzungen

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis für die Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig. Hierauf wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans hingewiesen.

10.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, dessen nähere Umgebung stark durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist und ist bisher größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Planungsanlass sieht vor allem den Neubau einer bereits genehmigten und in Betrieb befindlichen Kindertagesstätte vor. Der KiTa-Betrieb wird unter den jetzigen Bedingungen abgehalten und wird durch einen Neubau der KiTa rd. 85 m weiter süd-östlich im Geltungsbereich erwartbar nicht verschlechtert, bzw. sieht sich keiner Mehrbelastung im Vergleich zu der Bestandssituation gegenüber. Zudem ist zu beachten, dass im konkreten Fall insbesondere aus der Hauptwindrichtung keine besonderen Immissionen zu erwarten sind. Das Dorfgemeinschaftshaus soll an gleicher Stelle weiterbetrieben werden. Auch hier handelt es sich also um eine Bestandsnutzung deren Situation hinsichtlich einer Geruchsbelastung nicht verschlechtert wird.

Zurzeit richtet sich die Beurteilung nach den zulässigen Grenzwerten im Außenbereich. Hier ist, durch höchstrichterliche Rechtsprechung gedeckt, regelhaft eine Immissionsbelastung durch landwirtschaftliche Gerüche von bis zu 25 Prozent Jahresgeruchsstunden (IW 0,25) zu akzeptieren. Für Gemeinbedarfsflächen werden zudem in Tabelle 22 des Anhangs 7 der TA Luft keine generellen Immissionswerte (IW) angegeben.

Aufgrund der gewählten Zweckbestimmung in den im Bebauungsplan Nr. 165 festzusetzenden Flächen für den Gemeinbedarf ist von einer kürzeren Aufenthaltsdauer als auf Flächen die dem Wohnen dienen auszugehen. Aufgrund einer grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer können laut Nr. 3.1 des Anhang 7 der TA Luft in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Laut Punkt Nr. 3.1 ist die Höhe der zumutbaren Immissionen im Einzelfall zu beurteilen. Hierbei soll ein Immissionswert von 0,25 nicht überschritten werden.

Im Sinne der vorstehenden dargestellten Systematik sowie der kürzeren Aufenthaltsdauer bei den im Bebauungsplan festgesetzten Zweckbestimmungen der Flächen für den Gemeinbedarf wird von einer Schutzbedürftigkeit ausgegangen, die mit einem Immissionswert von 0,25 IW beziffert wird. Zum einen gibt die Tabelle 22 der TA Luft für Flächen für den Gemeinbedarf keine engeren Maßgabe vor, zum anderen wird sich auf den bestehenden KiTa-Betrieb bezogen, der für genehmigungsfähig gehalten wird und der sich in seiner Schutzbedürftigkeit nicht von der geplanten und städtebaulich festgesetzten Nutzung unterscheidet. Die in der TA Luft, Anlage 7 Nr. 3.1, zweiter Absatz, gewählte Soll-Formulierung wird zudem eingehalten. Auf das angenommene Schutzniveau wird in den Hinweisen des Bebauungsplans hingewiesen. Ansprüche gegen umliegende landwirtschaftliche Betriebe sollen bei Einhaltung dieses Schutzniveaus nicht geltend gemacht werden können.

Zur weiteren Begründung ist anzuführen, dass die Lage des Geltungsbereichs in der vorliegenden Form als außergewöhnlich zu betrachten und dass die historische Prägung durch die landwirtschaftliche Nutzung zu allen Gebietsseiten hin anzunehmen ist. So ist zu allen vier Seiten des Geltungsbereichs die Landwirtschaft die prägende, vorherrschende Nutzung, sodass der gesamte Geltungsbereich eine „Zone mit Kontakt zum Außenbereich“ darstellt. Dies liegt neben der Lage nicht zuletzt in der vergleichsweise geringen Geltungsbereichsgröße begründet. Dies begründet einen weiteren Baustein in der festzustellenden verhältnismäßigen Vertretbarkeit einer größeren Zulässigkeit von auf den Geltungsbereich einwirkenden Geruchsmissionen.

Es gilt darüber hinaus Folgendes gesondert für den gesamten Geltungsbereich festzustellen: Der überplante Bereich befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Dieser Sachverhalt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 Erschließung

11.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung soll wie bisher über die Straße „Im Sieringhoek“ erfolgen. Diese ist voraussichtlich hinreichend dimensioniert, die bestehenden und zusätzlichen Quell- und Zielverkehre aus dem Geltungsbereich aufzunehmen. Durch die Planung im Geltungsbereich sind letztendlich zudem keine nennenswerten Mehrverkehre zu erwarten, da insbesondere eine bestehende Nutzung eine neue bauliche Hülle sowie einen geringfügig veränderten Standort erhält.

Die innere Erschließung folgt auf den öffentlich zugänglichen Flächen durch ein Fußwegesystem, welches die einzelnen sozialen Angebote im Geltungsbereich miteinander verbindet und an die zugehörigen Stellplätze anschließt.

Ruhender Verkehr

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wurden Festsetzungen zu den herzustellenden Stellplätzen getroffen. Diese Festsetzungen beruhen auf den quantitativen und qualitativen Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Bentheim aus dem Jahr 2023. Die bedarfsgerechte Versorgung mit Stellplätzen ist durch die in der Stellplatzsatzung dargestellten Maßgaben bereits vorgeprüft und der vorgesehene Parkraum als ausreichend dimensioniert anzusehen.

11.2 Technische Erschließung

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans ist bereits technisch erschlossen. Die von der 1. Änderung des Bebauungsplans umfassten Erweiterungsflächen werden an die vorhandene Erschließung angeschlossen.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Soweit erforderlich wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollen, so weit möglich, die anfallenden Oberflächenwässer versickert werden. Ein zum Geltungsbereich vorliegendes Baugrundgutachten weist die fehlende Bodenbeschaffenheit für eine schadlose Versickerung der Niederschläge nach. Hierdurch muss die Oberflächenentwässerung auf andere Weise sichergestellt werden.

So soll das anfallende Oberflächenwasser über eine geplante Regenwasserkanalisation und ein RRB in den vorhandenen verrohrten Gräben in der Straße Im Sieringhoek abgeleitet. Für den Geltungsbereich ist eine Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Nähere Angaben sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Schmutzwasserbeseitigung

Wie in der anliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung dargelegt wird das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser in eine Kleinkläranlage abgeleitet und an den vorhandenen verrohrten Gräben in der Straße Im Sieringhoek angeschlossen. Weitergehende Details sind im Rahmen einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlage wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) Landkreis Grafschaft Bentheim, eine Tochtergesellschaft des Landkreises Grafschaft Bentheim.

12 Umweltbericht

12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 165 „KiTa Pusteblume“ wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB bis zur öffentlichen Auslegung eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht – als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist dem Vorentwurf beigefügt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten sowie Vorgaben zum Abriss/ Umbau von Gebäuden und zu den Baumfällungen älterer Bäume zu gewährleisten. Unter Beachtung der im umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (sh. Kapitel 3.2) sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

12.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem geplanten Flächenwert gegenübergestellt.

Wird ergänzt.

12.3 Artenschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Artgruppe der Fledermäuse (Quartierspotential) und der Brutvögel (Nahrungsraum und ggf. Brutplatzangebote für verbreitete, ungefährdete Vogelarten) möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist und somit die Umsetzung der vorgesehenen Planung möglich ist.

Baufeldräumung (Brutvögel)

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März erfolgen, um eine Erfüllung

des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie des Verlustes von besetzten Vogelnestern verbreiteter Brutvogelarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden. Sollte das Beseitigen von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gebäudeabriss (Fledermäuse)

Abbruch- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermause (April bis Oktober) und somit zwischen dem 01. November und dem 01. April durchzuführen. Weiterhin ist der Gebäudebestand unmittelbar vor Umbau oder Abbruch intensiv durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

12.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Die bis zu diesem Verfahrensstand ermittelten und in die Abwägung einzustellenden Umweltbelange lassen die Plangeberin zu dem Schluss kommen, dass der B-Plan Nr. 165 „KiTa Pustebblume“ aufgestellt werden kann.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach den Informationen des Niedersächsischen Bodeninformationssystem-Kartenservers des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (abgerufen am 19.01.2024) befinden sich im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Altlasten/Altablagerungen.

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet oder in der näheren 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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht

werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.

13.3 Starkregen und Hochwasserschutz

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend geprüft worden.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Absatz 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Absatz 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG.

Bauliche Schutzmaßnahmen wie Schutzwälle oder -mauern sind ebenso nicht notwendig, wie Maßnahmen zur Bereitstellung von Flächen als Retentionsraum, Entsiegelung, Niederschlagswasserumleitung und -rückhaltung. Es besteht keine grundsätzliche Gefahr.

13.4 Verkehrliche Immissionen

Von der Kreisstraße K 10 („Im Sieringhork“) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden

13.5 Bergrechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 „KiTa Pustebblume“ befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfelds „Bentheimer Wald“ der NDEWG GmbH. In dem Erlaubnisfeld besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 7 Bundesberggesetz zur Aufsuchung von Rohstoffen (hier Erdwärme). Einschränkungen für die Umsetzbarkeit des Planvorhabens entstehen hieraus nicht.

14 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	1,33 ha
2.	Nettobauland (Gemeinbedarfsflächen)	62 %	0,83 ha
3.	Flächen für den Wald	38 %	0,50 ha

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 165 „KiTa Pusteblume“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Bentheim ausgearbeitet:

Wallenhorst, 28.03.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung einschließlich Anlagen sowie der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 165 „KiTa Pusteblume“ hat gemäß der §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung vom zugrunde gelegen.

Bad Bentheim,

.....

Bürgermeister