



**GEMEINDE
SALZBERGEN**

**Bebauungsplan Nr. 56
1. Änderung (Neuaufstellung)**

„Feldhook“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 221136

Datum: 2022-04-17

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und –erfordernis	3
2	Geltungsbereich und Städtebauliche Werte	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
4	Ver- und Entsorgung	6
4.1	Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	6
4.2	Schmutzwasserentsorgung	7
4.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	7
4.4	Abfallbeseitigung	7
4.5	Belange des Brandschutzes	7
5	Belange des Umweltschutzes	8
6	Belange des Immissionsschutzes	8
7	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	8
8	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen	8
9	Bodenfunde	8
10	Belange der Bundeswehr	9
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-04-17

Proj.-Nr.: 221136

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Gemeindeplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

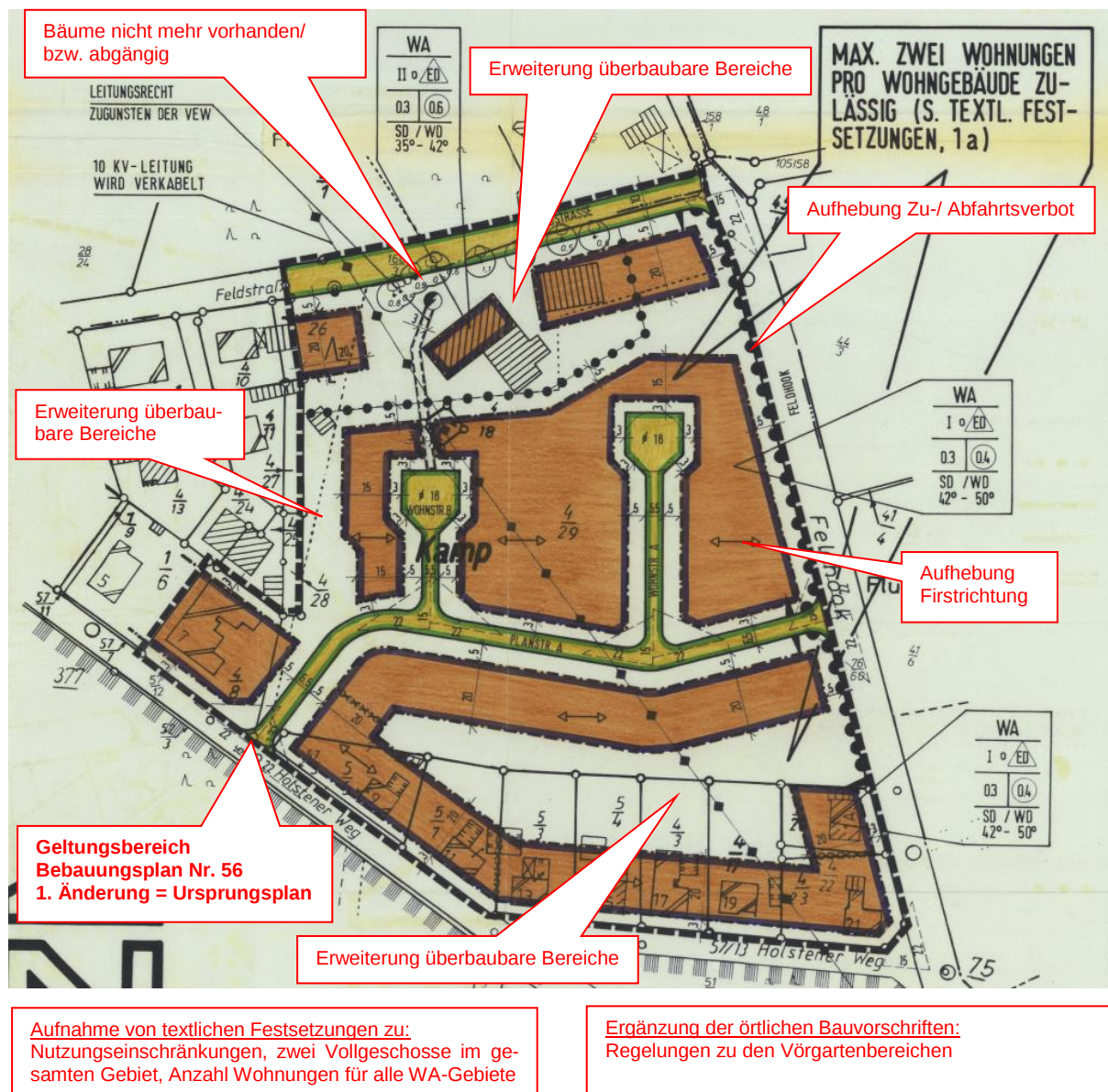
1 Planungsanlass und –erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Feldhook“ ist seit 1991 rechtskräftig. Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt.

Planungsanlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56, 1. Änderung „Feldhook“ ist die Überprüfung und ggf. Neufassung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, dabei sollen die ggf. eingetretenen baulichen und nutzungsspezifischen Änderungen bzw. Abweichungen zu den Festsetzungen des Ursprungsplanes an die tatsächlichen Begebenheiten bzw. Zielvorstellungen der Gemeinde Salzbergen angepasst werden. Damit soll die Nachverdichtung in diesem Siedlungsbereich gesteuert werden, um so eine mögliche städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Dabei sollen u.a. die Baugrenzen bzw. überbaubaren Bereiche und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Anzahl der Wohneinheiten angepasst werden.

Ebenso entsprechen die Festsetzungen nunmehr den aktuellen Rechtsgrundlagen (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist).

Abbildung: B-Plan Nr. 56 „Feldhook“ (Ursprungsplan 1991, Ausschnitt o.M.)



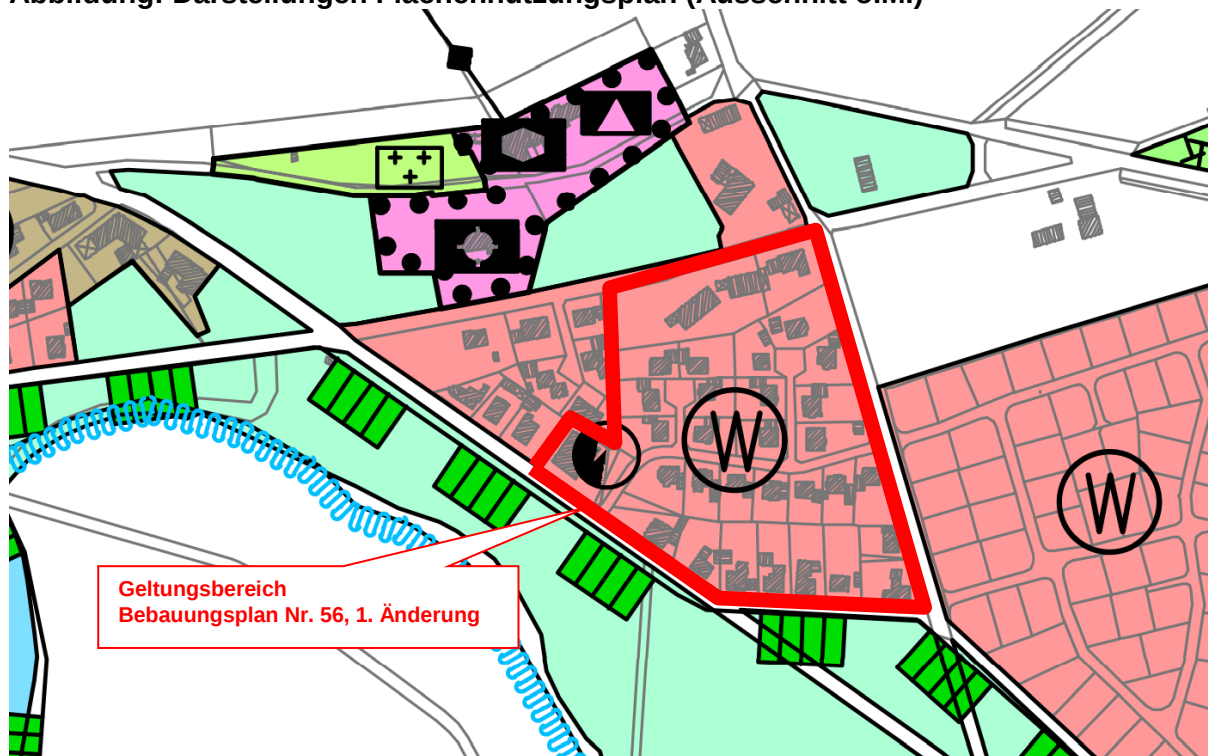
Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen/ Firstrichtung wird künftig verzichtet. Ebenso wird das ursprüngliche Zu-/ Abfahrtsverbot zum Sanddornweg aufgehoben, da durch die Realisierung des östlich angrenzenden Baugebietes „Feldhook II“ (Bebauungsplan Nr. 76, 2002) der Sanddornweg hier auch auf der anderen Straßenseite nicht mehr anbaufrei ist. Die ursprünglich an der Feldstraße vorhandenen Bäume sind nicht mehr vorhanden bzw. abgängig, auf eine erneute Festsetzung wird hier insofern verzichtet.

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt hier 12.140 qm, also weniger als die in § 13a BauGB geforderten 20.000 qm ($WA \text{ u. } WA-1 = 30.350 \text{ m}^2 \times GRZ 0,4 = 12.140 \text{ m}^2$).

Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Salzbergen weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56, 1. Änderung bereits Wohnbauflächen aus. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

Abbildung: Darstellungen Flächennutzungsplan (Ausschnitt o.M.)



2 Geltungsbereich und Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 56, 1. Änderung „Feldhook“ umfasst den Bereich:

- zwischen der „Feldstraße“ im Norden,
- dem „Sanddornweg“ im Osten,
- dem „Holstener Weg“ im Süden und Westen.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 33.770 m ²
- allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 26.640 m ²
- allgemeine Wohngebiete (WA-1)	ca. 3.710 m ²
- Verkehrsflächen (Straßen)	ca. 3.420 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundsätzlich erfolgen im Rahmen der Aufstellung des BPL Nr. 56, 1. Änderung die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 (Ursprungsplan) unter Berücksichtigung der nunmehr eingetretenen tatsächlichen Nutzungssituation; Zielsetzung ist es, die vorhandene und planungsrechtlich bereits gesicherte Siedlungsstruktur aufzugreifen und fortzuführen:

+ Übernahme der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus der Ursprungsplanung; allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO (Wa- und WA-1).

+ Festsetzung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung (öffentliche Straßen, Fußwege, Wendeanlagen) als Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

+ Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit in den WA-Bereichen, GRZ/ GFZ im gesamten Plangebiet) sind in einem moderaten Rahmen erhöht worden, um der angestrebten Nachverdichtung auch entsprechenden Raum zu ermöglichen. Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO sind dabei berücksichtigt worden.

Zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der Baugrundstücke werden nunmehr die überbaubaren Bereiche tlw. erweitert. Grundsätzlich wird damit dem § 1a BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und zu anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

+ Um die vorhandene, gewachsene Nutzungsstruktur und das städtebauliche Gestaltungsbild des Siedlungsbereiches zu sichern werden nunmehr textliche Festsetzungen aufgenommen, die die zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten, die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet sowie die maximale Anzahl an Wohnungen festlegen.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe/ Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens mit dem § 1 der textlichen Festsetzungen stellt auf die Ausbildung der vorhandenen Gebäude ab.

Damit wird auch künftig eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild, im Besonderen im Zusammenhang mit den vorhandenen Baudenkmalen erreicht.

Zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung nimmt die Gemeinde hier eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen (textliche Festsetzung § 2) vor. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ohne Begrenzung der Anzahl der Wohnungen die Nutzung der übrigen Grundstücksfläche u.U. nahezu ausschließlich den auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplatzflächen vorbehalten wäre. Dies widerspräche der Planungsabsicht der Gemeinde, neben einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung auch die Belange des Naturschutzes in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

Neben einer entsprechenden – durchaus gewollten - baulichen Verdichtung im Siedlungsbereich ist es allerdings Planungswille der Gemeinde, ein Übermaß an Wohnnutzungen zu verhindern.

Im Plangebiet wird ein Nutzungsmuster angestrebt, das in Teilbereichen auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht bzw. berücksichtigt, ohne den Charakter der vorhandenen Siedlungsbereiche gravierend zu beeinträchtigen.

Mit der textlichen Festsetzung § 3 werden die allgemeinen Wohngebiete (WA) weitere Nutzungsregelungen getroffen. In den WA-Gebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Diese (ausgeschlossenen) Nutzungen wären hier angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Plangebietes städtebaulich nicht zu integrieren, und sollen deshalb hier nicht angesiedelt werden. Vor allem ist hierbei die Frage der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie der induzierte Verkehr relevant für den generellen Ausschluss dieser Nutzungen.

Der § 4 der textlichen Festsetzungen regelt das Verhältnis zur Ursprungsplanung.

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt darauf, die Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden.

Dazu sollen insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung (Dachneigung, Dachaufbauten) getroffen werden. Die Örtlichen Bauvorschriften bilden den rechtlichen Rahmen für die Gestaltung des hier vorhandenen Ortsbildes und sollen Disharmonien in der Gestaltung verhindern.

Es wird geregelt, dass Hauptbaukörper mit geneigten Dächern zu erstellen sind, Nebengebäude und Garagen in bestimmten Größenordnungen können in Flachdachbauweise erstellt werden.

Damit werden hier gerade die erforderlichen Mindestansprüche an die Gestaltung des Ortsbildes festgeschrieben, um den hier vorhandenen Siedlungscharakter im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch künftig zu bewahren.

Zusätzlich zur Ursprungsplanung werden hier noch Regelungen zu den Vorgärten aufgenommen, um auch hier ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild zu gewährleisten.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau der im Plangebiet bereits vorhandenen Netze.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb der Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

4.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen. Die Reinigung erfolgt somit gemäß den gesetzlich gültigen Vorschriften.

4.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

4.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

4.5 Belange des Brandschutzes

Die Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung und die Erfordernisse des Brandschutzes werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt.

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden vorhanden ist.

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

5 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56, 1. Änderung ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage). Der Umweltplanerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG bewirkt werden. Auf den Umweltplanerischen Fachbeitrag wird verwiesen.

Bei der Aufstellung des BPL Nr. 56, 1. Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

In dem Änderungsbereich beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm. Durch die Aufstellung des BPL Nr. 56, 1. Änderung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Auch liegen hier keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (u.a. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Damit sind für die Aufstellung des BPL Nr. 56, 1. Änderung die Voraussetzungen für ein „beschleunigtes“ Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

Im „beschleunigten“ Verfahren gemäß § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung.

6 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Bauleitplanung nicht wesentlich berührt.

Geruchsimmissionen, die bei der Bodenbewirtschaftung allgemein auftreten, müssen als Vorbelastung anerkannt werden.

7 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Kosten für die Erschließung fallen für die Gemeinde nicht an.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen. Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. Ein Umlegungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

8 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Es liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen vor.

9 Bodenfunde

Für den Fall, dass archäologisch bedeutsame Bodenfunde in dem Planbereich getätigt werden, sind diese gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz dem Landkreis anzuzeigen; es wird auf den § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, wonach ggf. der Beginn der Bauarbeiten 4 Wochen vorher der zuständigen Denkmalpflegebehörde des Landkreises anzuzeigen ist.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

10 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. §18a Luftverkehrsgesetz sowie gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Ebenso wird der Bauschutzbereich gem. §12 (3) Ziffer 1 b LuftVG des militärischen Flugplatzes Rheine berührt. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d

Luftwaffenkaserne Wahn

Postfach 90 61 10/529

51127 Köln

LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB.

Wallenhorst, 2022-04-17

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Salzbergen, den

Der Bürgermeister