GEMEINDE SALZBERGEN

Bebauungsplan Nr. 115

„Feldhook III, 2. und 3. Teilbereich“

Mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Projektnummer: 221289
Datum: 2022-11-28

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und –erfordernis 2

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte 4

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes 4

4 Verkehrliche Erschließung 6

5 Umweltbericht 7

6 Abwägungsergebnis 7

7 Ver- und Entsorgung 9

8 Belange des Immissionsschutzes 10

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen 11

10 Bodenfunde 12

11 Militärische Belange 12

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 12

Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigefügt.

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-11-28

Proj.-Nr.: 221289

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 9001-2008

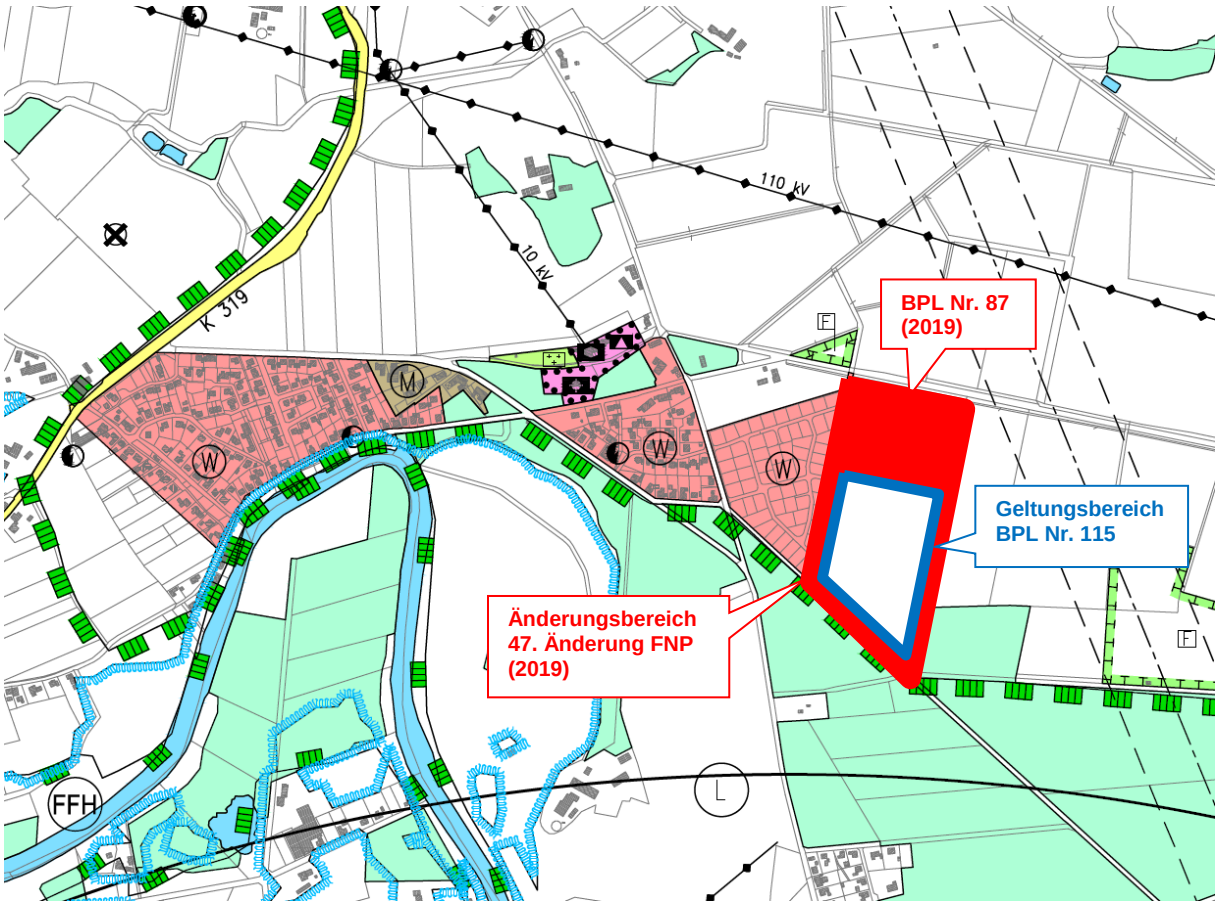
1 Planungsanlass und –erfordernis

Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Salzbergen wurde 2019 der bislang planungsrechtlich nicht erfasste Bereich im Osten der Ortslage Holsten durch die Ausweisung von Wohnbauflächen erweitert.

Für den nördlichen Teil der 47. Änderung des FNP hat die Gemeinde im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 87 „Feldhook III“ aufgestellt. Die damit ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke sind allesamt vergeben.

Im Ortsteil Holsten sind insofern keine planungsrechtlich gesicherten Bauflächen mehr verfügbar, d.h. die Bauflächen sind bereits bebaut oder werden derzeit einer Bebauung zugeführt. Mit Ausnahme einzelner Baulücken bzw. auf dem Grundstücksmarkt nicht verfügbarer Baugrundstücke steht für die weitere Wohn-Siedlungsentwicklung hier kein ausreichendes Bauflächenpotential zur Verfügung.

Abbildung: Darstellungen des wirksamen FNP, Gemeinde Salzbergen/ Holsten (o.M.)

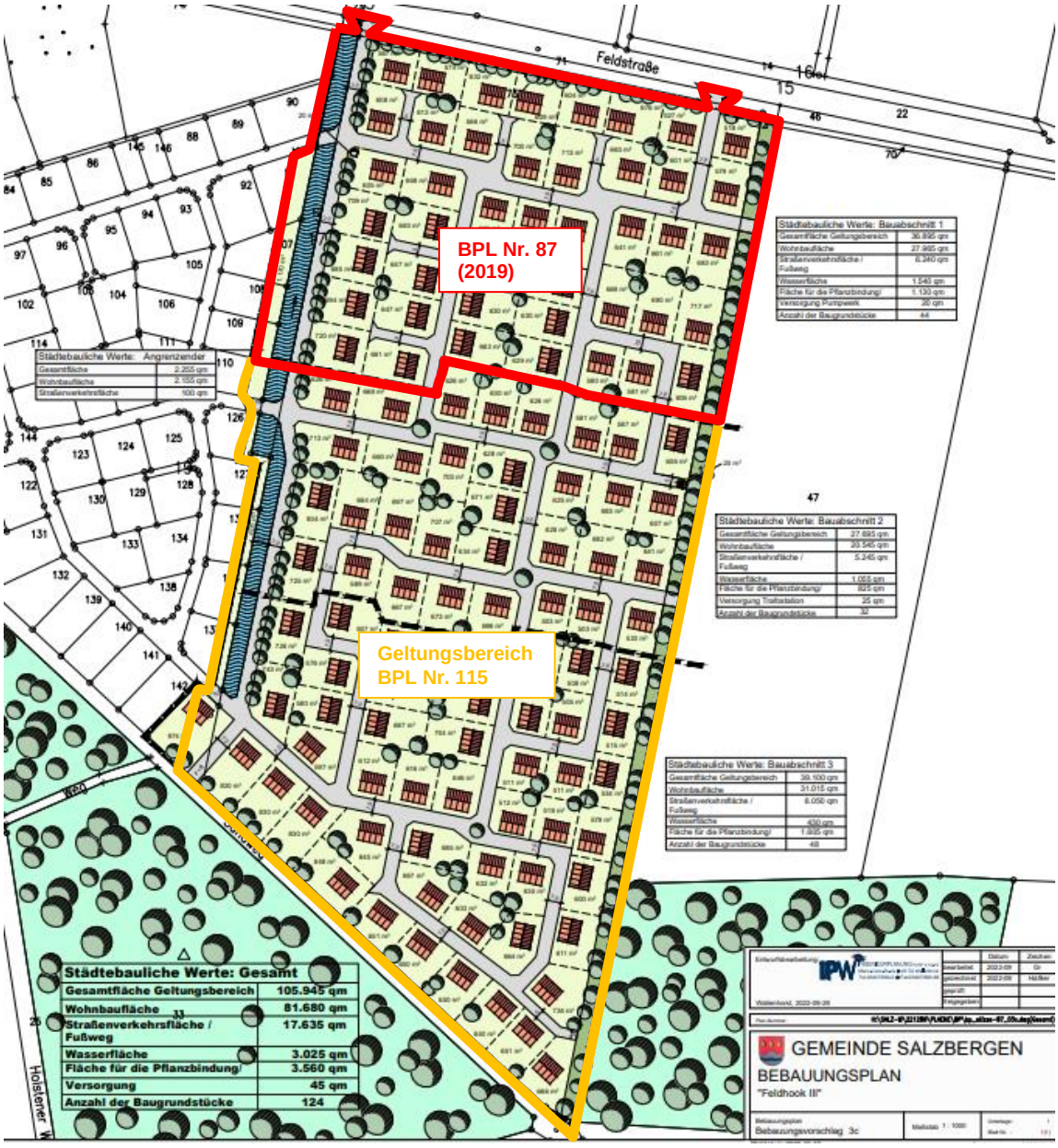


Zielsetzung der Gemeinde ist es hierbei in allen Ortsteilen der Gemeinde die Möglichkeit zu eröffnen, die nachwachsende Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken versorgen zu können und damit Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken, um die weitere Gesamtentwicklung der einzelnen Ortsteile zu sichern.

Des Weiteren ist es Zielsetzung der Gemeinde, mit der Wohnbauflächenausweisung im Ortsteil Holsten in direkter Zuordnung zu einem der Arbeitsstätten-Schwerpunkte in der Gemeinde, hier dem Industriegebiet Holsterfeld (Entfernung ca. 1,5 km über die Feldstraße), ein angemessenes Wohnraumpotential vorhalten zu können, um so das künftige Berufsverkehrsaufkommen in der Gemeinde zu minimieren.

Die Gemeinde Salzbergen stellt nunmehr den Bebauungsplan Nr. 115 „Feldhook III, 2. Und 3. Teilbereich“ auf.
Der Bebauungsplan Nr. 115 umfasst dabei den südlichen Teilbereich des Änderungsbereiches der 47. Änderung des FNP.

Abbildung: Gemeinde Salzbergen/ Holsten - Bebauungskonzept Feldhook (o.M.)



2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 befindet sich im Osten der Ortslage Holsten südlich der „Feldstraße“.

Geltungsbereich, gesamt:	**67.130 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA):	51.825 m²
Öffentliche Verkehrsflächen/ Straßen:	11.345 m²
Trafo-Station:	25 m²
Graben/ Wasserfläche:	1.460 m²
Anpflanz-/ Erhaltflächen:	2.475 m²

Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 76 “Feldhook II” tritt außer Kraft, soweit dieser durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 “Feldhook III” erfasst wird.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Am östlichen Rand des Plangebietes werden Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Damit werden die hier bereits vorhandenen Heckenstrukturen berücksichtigt und die Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft sichergestellt.

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist insgesamt die offene Bauweise vorgesehen; konkretisiert wird diese Festsetzung dadurch, dass im Rahmen dieser offenen Bauweise die Errichtung von Einzelhäusern und/ oder Doppelhäusern zulässig sein soll. Mit der hier angesprochenen und konkret festgesetzten Bauweise wird dem Nachfragepotential Rechnung getragen, das sich hier im Wesentlichen auf die Errichtung von Einfamilienhäusern (in erster Linie als freistehendes Einfamilienhaus, aber auch als Doppelhaus) konzentriert.

Im Plangebiet sind entsprechende Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) vorgesehen, um einen großzügigen Bebauungs- und Gestaltungsrahmen zuzulassen. Planungsabsicht der Gemeinde ist es, in dem Plangebiet die Möglichkeit zu eröffnen, das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen. Für diese Konzeption, die auf eine weitgehende Flexibilität der Grundrissorganisation und eine möglichst umfassende Verfügbarkeit von Wohnraum angewiesen ist, ohne den städtebaulichen Rahmen eines offenen und locker bebauten Einfamilienhausquartiers zu sprengen, ist hier eine bis zu zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt. Um auch den Dachraum möglichst optimal für das Wohnen nutzen zu können und den Bebauungsmaßstab der baulichen Umgebung zu wahren, ist eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung zur Traufenhöhe vorgenommen worden, die die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet regelt.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu **Festsetzungen in Textform** vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Anlehnung der im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

Die planungsrechtliche Regelung im Hinblick auf die vertikale Höhengliederung und -entwicklung der Gebäude (§ 1 textliche Festsetzungen) trägt sowohl den Nutzungsbedürfnissen als auch insbesondere der Eingliederung der Gebäude in den städtebaulichen Kontext unter Berücksichtigung der Höhenlage bzw. -gliederung der Gebäude der benachbarten Siedlungsbereiche Rechnung.

Mit der textlichen Festsetzung § 2 soll gewährleistet werden, dass in den WA-Gebieten Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, hier aber angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Gebietes städtebaulich nicht zu integrieren wären, nicht angesiedelt werden können. Vor allem ist hierbei die Frage der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie der induzierte Verkehr relevant für den generellen Ausschluss dieser Nutzungen. Die Zweckbestimmung des allgem. Wohngebietes entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 4 BauNVO bleibt auch unter Ausschluss dieser Nutzungen bestehen.

Angestrebt wird im Plangebiet ein Nutzungsmuster, das die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ermöglicht, z.B. um das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, jedoch in getrennten Wohneinheiten realisieren zu können. Ohne die hier vorgenommene Begrenzung der Zahl der Wohnungen (textl. Festsetzung § 3) bestünde die Gefahr einer „Übernutzung" der Baugrundstücke.
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 gemäßigten wohnbaulichen Verdichtung ist es Planungswille der Gemeinde, bei der Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes den Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Quartiers zu erhalten.
Die festgesetzte Größenordnung von max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude wird für vertretbar gehalten und entspricht einer verträglichen Lösung mit dem Anspruch städtebaulicher Verdichtung unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnraumbedarfs.

Die textliche Festsetzung § 4 zielt in erster Linie darauf, eine übermäßige Oberflächenversiegelung abzuwenden, um nachhaltig zur Sicherung von Qualität und Quantität des Grundwassers beizutragen. Allgemeine planerische Intention dieser Festsetzung ist es, dass der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken auf das nur unbedingt notwendige Maß zu begrenzen ist.

Mit § 5 wird die Bebauung der nicht überbaubaren Bereiche geregelt.

Die textliche Festsetzung § 6 regelt die Ausgestaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, usw..

Die textliche Festsetzung § 7 regelt das Rechtsverhältnis zum westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 76 „Feldhook II".

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches sind für das allgemeine Wohngebiet **Örtliche Bauvorschriften/ gestalterische Festsetzungen** (auf Grundlage der Nds. Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften" zielt darauf, die hier entstehenden Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab im bestehenden Quartier wahrt.

Die das Quartier überwiegend prägenden Gestaltungsmerkmale wie z.B. die Dachneigung, werden durch die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen bestimmt und planungsrechtlich festgesetzt. Die festgesetzte Dachneigung entspricht der Planungsintention einer großzügigen bzw. angemessenen Nutzung des Dachgeschosses, ohne den Gestaltungs- und Bebauungsmaßstab der umgebenden Bebauung zu verletzen.

In diesem Zusammenhang wird ergänzend darauf verwiesen, dass die maximal zulässige Traufenhöhe im Verhältnis zur Dachneigung im Plangebiet festgesetzt ist, um die Höhenentwicklung der Gebäude insgesamt zu begrenzen.

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in abweichender bzw. Flachdachbauweise entspricht dem ortsüblichen Gestaltungscharakter; zudem ordnen sich diese Anlagen erfahrungsgemäß aufgrund des begrenzten Bauvolumens den Hauptbaukörpern mit geneigten Dachflächen auf den Grundstücksflächen unter.

Mit der Regelung zur Gestaltung der Vorgärten soll der Naturschutz auch innerhalb der Siedlungsbereiche gefördert werden.

Die Regelung der Einfriedungen entspricht dem allgemeinen ortsüblichen Gestaltungscharakter.

Auf Grund entsprechender Erfahrungen aus anderen Baugebieten wird in den allgemeinen Wohngebieten die Errichtung von Warenautomaten ausgeschlossen (Störung der Wohnruhe durch den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr usw.).

Gemäß der wasserwirtschaftlichen Genehmigung zu diesem Bebauungsplan werden Regelungen zur Oberflächenentwässerung auf den Privatgrundstücken getroffen.

Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zu Grunde liegende gestalterische Ordnungsprinzip von den in der Ortslage Holsten dominant vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab.

4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planbereiches soll über das angrenzende Straßennetz an die „Feldstraße“ (direkte Verbindung zum Industriegebiet Holsterfeld) erfolgen.

Die festgesetzte Breite der Erschließungsstraßen berücksichtigt die zu erwartenden Erschließungserfordernisse. Hierzu wird eine weitere Abstimmung mit allen Beteiligten im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen. Eine abschließende Entscheidung über den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraßen wird im Zuge der Erschließungsplanung getroffen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau ist aufgrund der vorhandenen Erschließungsquerschnitte je nach Ausbaustandard möglich.

Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.
Im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus ist ggf. auch der Nachweis einzelner Besucherstellplätze in den Erschließungsstraßen des Plangebietes möglich bzw. vorgesehen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.
Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.
Es wird lediglich eine Stichstraße (ca. 30m lang) ohne Wendeanlage im Plangebiet geben (Südende Himbeerweg, 2 Grundstücke). Hier müssen die Anlieger der Stichstraßen ihre Abfallbehälter an die nächstliegende, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße (Himbeerweg Ecke Brombeerweg) zur Abfuhr bereitstellen.
Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. 80 m) nicht überschreiten.

5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die geplante Ausweisung von Wohngebieten am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Holsten-Bexten führt insbesondere zu einer Überplanung einer Ackerfläche und einer am Siedlungsrand im Bereich von Baustellen gelegenen und teilweise als Lagerfläche genutzten Brache. Die am östlichen Plangebietsrand gelegene Wallhecke wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und die vorhandene Heckenstruktur durch weitere Anpflanzungen in südliche Richtung verlängert. Ein im Nordwesten gelegener Grabenabschnitt wird ebenfalls nach Süden erweitert.
Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die vorliegende Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen (u.a. Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit) und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Darüber hinaus bedingt das geplante Wohngebiet eine fortschreitende Neustrukturierung des Landschaftsbildes, da die Wohnbebauung die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ersetzt, aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebietes, der aktuell durchschnittlichen bzw. mittleren Bedeutung für das Landschafts-/ Ortsbild sowie der vorgesehenen Eingrünung und des Erhalts der bestehenden Wallhecke tritt jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes im Plangebiet und seinem Umfeld ein.
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ ermittelte Kompensationsdefizit durch einen Nachweis von Werteinheiten aus dem Ersatzflächenpool der Gemeinde Salzbergen vollständig kompensiert wird.
Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfolgt auf der Grundlage einer Brutvogel-Erfassung aus dem Jahre 2022 sowie einer Relevanzprüfung weiterer potentiell betroffener Arten/ Artgruppen in einem Artenschutzbeitrag (sh. eigenständiges Gutachten: IPW 2022). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die formulierten „Maßnahmen zum Artenschutz“ einzuhalten (sh. Umweltbericht). Unter Beachtung dieser Maßnahmen ist nach derzeitiger Einschätzung keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.
Damit sind für die Gemeinde die Voraussetzungen gegeben weitere Bauflächen auszuweisen. Die Gemeinde gewichtet grundsätzlich die Belange Schaffung von Bauland und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichwertig, insofern wird der durch diese Planung bewirkte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch entsprechend geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Auf die Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

6 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (sh. Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Im Umfeld des Planbereiches sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, so dass insofern keine planungsrechtlich relevanten Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung bzw. Einschränkungen für gewerbliche Betriebe zu erwarten sind.
Der Änderungsbereich wird nicht von klassifizierten Straßen tangiert, insofern sind hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch Verkehrsimmissionen zu erwarten.
Landwirtschaftlich bedingte Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortstypisch und entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden entsprechend berücksichtigt, dazu ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung aufgestellt worden.

Von der Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete, der Verkehrsflächen, der Anpflanz-/ Erhaltflächen und der Wasserflächen am östlichen Rand der Ortslage von Holsten ist insbesondere eine Ackerfläche betroffen. Des Weiteren befinden sich Hausgärten (im westlich angrenzenden B-Plan Nr. 76 als Anpflanzflächen festgesetzt), Gräben und Wallhecken innerhalb des Plangebietes. Für die Geltungsbereiche wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die vorliegenden Planungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Die bestehenden Wallhecken und Gräben werden weitgehend zum Erhalt festgesetzt bzw. bleiben zum Großteil bestehen.
Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung (Schutzgüter Boden und Wasser) und der Verlust von Lebensraum durch die Flächeninanspruchnahme (Schutzgut Pflanzen/Tiere). Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.
Hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 115 liegen derzeit keine Hinweise auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse vor.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die Durchführung von Maßnahmen im Plangebiet und auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen bzw. kompensiert.
Damit und durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan genannt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 115 der Gemeinde Salzbergen wird der bislang planungsrechtlich nicht erfasste Bereich im Osten der Ortslage Holsten durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten erweitert. Im Ortsteil Holsten sind keine planungsrechtlich gesicherten Bauflächen mehr verfügbar, d.h. die Bauflächen sind bereits bebaut oder werden derzeit einer Bebauung zugeführt. Mit Ausnahme einzelner Baulücken bzw. auf dem Grundstücksmarkt nicht verfügbarer Baugrundstücke steht für die weitere Wohn-Siedlungsentwicklung hier kein ausreichendes Bauflächenpotential zur Verfügung.
Zielsetzung der Gemeinde ist es hierbei in allen Ortsteilen der Gemeinde, die Möglichkeit zu eröffnen, die nachwachsende Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken versorgen zu können und damit Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken, um die weitere Gesamtentwicklung der einzelnen Ortsteile zu sichern.

Des Weiteren ist es Zielsetzung der Gemeinde, mit der Wohnbauflächenausweisung im Ortsteil Holsten in direkter Zuordnung zu einem der Arbeitsstätten-Schwerpunkte in der Gemeinde, hier dem Industriegebiet Holsterfeld (Entfernung ca. 1,5 km über die Feldstraße), ein angemessenes Wohnraumpotential vorhalten zu können, um so das künftige Berufsverkehrsaufkommen in der Gemeinde zu minimieren.
Die Gemeinde Salzbergen wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland als Grundzentrum (Standort mit der Schwerpunktaufgabe: Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Standort mit der Schwerpunktaufgabe: Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung) dargestellt. Das Grundzentrum Salzbergen erfüllt dabei u.a. auch wichtige Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für das Mittelzentrum Rheine (vorhalten von Arbeitsplätzen; insbesondere im „Industriegebiet Holsterfeld“, welches im RROP als Vorranggebiet für industrielle Anlagen ausgewiesen ist).
Die gemäß RROP übertragene Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten resultiert insbesondere auf Grund der auch zukünftig weiterhin anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis und dem daraus erwachsenden Bedarf an weiteren Wohnbauflächen.
Des Weiteren ist dem Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe: Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen zugewiesen. Auch vor dem Hintergrund der nachwachsenden Bevölkerung entsprechende Arbeitsplätze zur Verfügung stellen zu können. Hierzu sind im RROP entsprechende Flächen als Vorranggebiet für industrielle Anlagen dargestellt.
Um die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Salzbergen auch in Zukunft zu sichern, ist es erforderlich, neue Wohnbauflächen in der Nachbarschaft des Industriestandortes zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Salzbergen will damit erreichen, dass künftig Pendlerströme verringert werden können, wenn Wohnsiedlungsbereiche in (immissionsschutzrechtlich) vertretbarer Zuordnung zu den Gewerbeschwerpunkten in der Gemeinde entwickelt werden.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt den.

7 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung, die Elektrizitätsversorgung und der Ausbau der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des in der Nachbarschaft vorhandenen Netzes.
Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Es wird keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen, übernommen.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen'' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125, verwiesen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange sind bereits 2019 die Erlaubnis gemäß § 10 WHG und die Genehmigung gemäß § 36 NWG eingeholt worden. Auf den Erlaubnis- und Genehmigungsbescheid vom 2.7.2019 (Az.: 671/220-45-2019.99) wird verwiesen.

Danach ist aufgrund der nördlich und westlich bereits realisierten Versickerung von Oberflächenwasser, des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Bereiche mit geringen Grundwasserflurabständen werden im Rahmen der Erschließung an das umliegende Geländeniveau angepasst. Für außerordentliche Regenereignisse wird ein Abfluss über Längs- und Querneigung der Straßen und Anordnung von Regenwasserkanälen in den öffentlichen Verkehrsflächen zum westlich verlaufenden Grabenprofil oder zu seitlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Mehrabflüsse durch Versiegelung werden im vorhandenen und geplanten Grabenprofil retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Die im Wohngebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über Rohrleitung zum Schmutzwasserpumpwerk im Nordwesten des Plangebietes abgeleitet.
Die Linienführung der Schmutzwasserkanäle wird bestimmt durch die geplanten Straßentrassen, dem Geländegefälle und der Anordnung des geplanten Schmutzwasserpumpwerkes.
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland (Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland).
Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Zugänglichkeit der Baugrundstücke ist über die angrenzenden Straßen gewährleistet. Die Gemeinde wird die entsprechende Löschwasserversorgung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sicherstellen.
Für das geplante Wohngebiet 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-/Ortsbrandmeistern festzulegen.
Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

8 Belange des Immissionsschutzes

a) Landwirtschafte Immissionen:

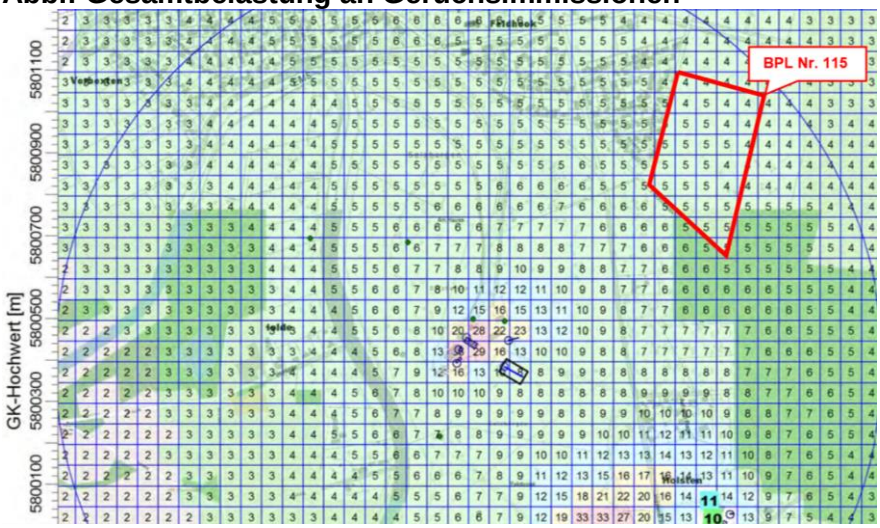
Grundsätzlich gilt: Landwirtschaftlich bedingte Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortstypisch und entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes ist in 2017 ein Immissionsschutztechnischer Bericht auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen“ über die Geruchssituation erstellt worden (Zech Bericht Nr. LG12675.2/02).

Ergebnis dieses Gutachtens ist es, dass durch die landwirtschaftlichen Betriebsstellen keine Beeinträchtigungen des Plangebietes bewirkt werden und insofern keine weiteren Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich werden.

Demnach ist in dem geplanten Wohngebiet eine faktorenbewertete Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 5% der Jahresstunden zu erwarten. Dieses Immissionsniveau liegt unterhalb des Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden, der auf Grundlage der GIRL in Wohngebieten nicht überschritten werden soll. Unter dieser Voraussetzung können unzumutbare bzw. unzulässige Geruchsimmissionsbelastungen in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 der Gemeinde Salzbergen unter immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten ausgeschlossen werden.

Abb.: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen



(aus: LG12675.2 - Zech Ingenieurgesellschaft mbH, 10.04.2017)

Hinweis:
Der Immissionsschutztechnischen Bericht aus dem Jahr 2017 wird auf der Grundlage derzeit anzunehmender Vorgaben und Rahmenbedingungen aktualisiert (u.a. Neufassung TA Luft usw.) und rechtzeitig bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.
Nach Voreinschätzung der Gutachter ist (vorbehaltlich der noch durchzuführenden Berechnungen) bereits absehbar, dass die Grenzwerte für Wohngebiete im Plangebiet von max. 10% der Jahresstunden unterschritten werden.

b) Gewerbliche Immissionen:
Im Umfeld des Planbereiches sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, so dass insofern keine planungsrechtlich relevanten Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung bzw. Einschränkungen für gewerbliche Betriebe zu erwarten sind.

c) Verkehrliche Immissionen:
Der Planbereich wird nicht von klassifizierten Straßen tangiert, insofern sind hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch Verkehrsimmissionen zu erwarten.

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Nach Prüfung des Altlastenkatasters beim Landkreis Emsland ist festgestellt worden, dass innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte vorliegen; es liegen auch keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen vor.

10 Bodenfunde

Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials im Plangebiet ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/ Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich.
Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.
Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs.1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs.2 NDSchG).

11 Militärische Belange

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr.1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2022-11-28
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 115 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Salzbergen, den Der Bürgermeister