



**GEMEINDE
SALZBERGEN**

Bebauungsplan Nr. 91

1. vereinfachte Änderung

„Nördlich L 39, 1. Teilbereich“

Begründung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Projektnummer: 222480
Datum: 2023-01-31

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und –erfordernis	2
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	3
3	Verhältnis zur Ursprungsplanung	3
4	Änderungen des Bebauungsplanes.....	3
5	Belange des Umweltschutzes	4
6	Sonstige Belange	4
7	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	5

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2023-01-31

Proj.-Nr.: 222480

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

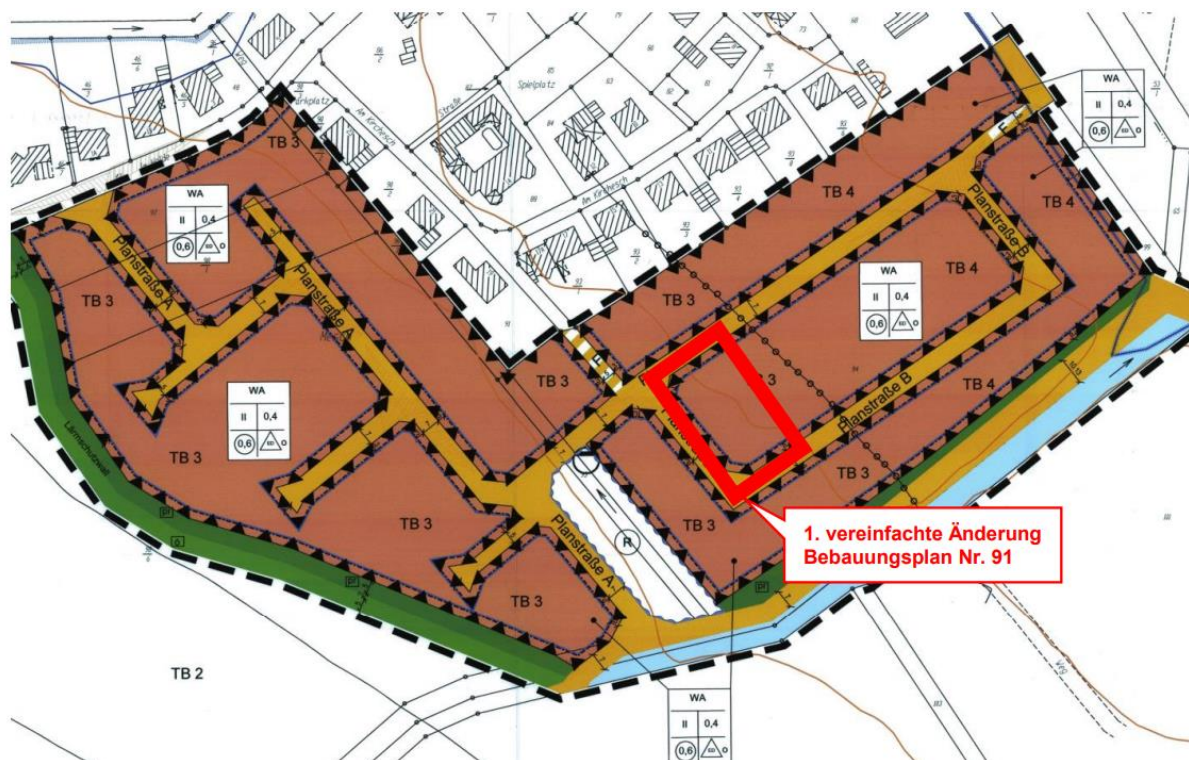
1 Planungsanlass und –erfordernis

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 91 „Nördlich L 39, 1. Teilbereich“ (2016) ist auf einem der letzten unbebauten Grundstücke in diesem Baugebiet an der Straße „Auf dem Mesch“ die Errichtung einer Hausgruppe geplant.

Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist es erforderlich, die bislang hier festgesetzte Bauweise: „Nur Einzel- und/ oder Doppelhausbebauung zulässig“ aufzugeben und durch eine Festsetzung „Hausgruppe“ zu ersetzen, damit die Bebauung des Grundstückes nach den Vorstellungen des Bauwilligen möglich wird.

Des Weiteren wird die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 0,8 angehoben, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Wohngebäudes bzw. Baugrundstückes zu erreichen. Dabei ist ausdrücklich festzuhalten, dass dieser Wert immer noch den Orientierungswerten für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 der BauNVO entsprechen.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 91 (Ursprungsplan 2016, Ausschnitt o.M.)



Die Gemeinde Salzbergen greift hier die Anregungen der nachfragenden Bauwilligen auf und ändert den Bebauungsplan im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung dahingehend, dass im Änderungsbereich eine entsprechende Hausgruppe errichtet werden kann. Auf Grund der hier anstehenden Planungsaufgabe (Änderung der Bauweise und der Geschossflächenzahl für die Grundstücke der Planveranlasser) sind hier keine Planungsalternativen vorhanden. Die Vorgaben des § 1 Abs.7 BauGB werden beachtet.

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt öffentlichen Belangen Rechnung; sie dient den in §1 (6) Nr. 4 BauGB aufgeführten Belangen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung usw. gem. § 1a (2) BauGB).

Die von der Gemeinde Salzbergen aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Änderung des Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. Zielsetzungen wird die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Nördlich L 39, 1. Teilbereich“ aufgestellt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Voraussetzungen dafür sind, dass

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Nach UVP Anlage 1 ist hier Nr. 18.8 „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“ anzuhalten. Die dort genannte Größenordnung von 20.000 bis 100.000m² ab der eine Vorprüfung durchzuführen wäre, wird im Rahmen dieser B-Planänderung (1,165 m²) aber nicht erreicht.

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB werden „Natura2000-Gebiete“ genannt. Der B-Plan Nr. 91, Ursprungsplan und diese 1. Vereinfachte Änderung, liegen nicht in einem Natura2000-Gebiet.

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Hierzu ist anzuführen, dass schon in der Ursprungsplanung die möglichen - immissionsschutzrechtlichen - Auswirkungen bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beachtet worden sind.

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 umfasst den in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich mit einer Größe von: 1.165 m² (allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO) an der Gemeindestraße „Auf dem Mesch“.

3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 91 (Ursprungsplan) ist seit 2016 rechtskräftig.

Die 1. vereinfachte Änderung schafft nun die Voraussetzung für die Errichtung einer Hausgruppe durch Änderung der Bauweise und geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ).

Der Bebauungsplan Nr. 91 (Ursprungsplan 2016) tritt außer Kraft soweit er durch den Änderungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 erfasst wird.

4 Änderungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. Planungsziele wird im Änderungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 die Bauweise geändert, um die Errichtung einer Hausgruppe zu ermöglichen.

Des Weiteren wird für den Änderungsbereich die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung/ Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Ansonsten gelten die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsplanes weiterhin.

Gleiches gilt für die in der Ursprungsplanung getroffenen textlichen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, Nutzungsregelungen, Befestigung von Stellplätzen ..., Anpflanzungen und zu den Immissionsschutzmaßnahmen sowie für die örtlichen Bauvorschriften.

5 Belange des Umweltschutzes

Beeinträchtigungen der Umweltbelange sind durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 nicht zu erwarten. Gegenstand dieser vereinfachten Änderung ist die Änderung der Bauweise (Hausgruppen statt Einzel- bzw. Doppelhäuser) und die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ von 0,6 auf 0,8).

Wesentliche Änderungen für die Belange der Umwelt sind hier insoweit nicht zu erwarten.

Durch die dieser Planung zu Grunde liegenden Änderungen (s.o.) werden die Grundzüge der (Ursprungs-)Planung nicht wesentlich berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

6 Sonstige Belange

Durch diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 werden gegenüber der Ursprungsplanung die sonstigen planungsrechtlich relevanten Belange (s.u.) nicht berührt bzw. geändert, der Ursprungsplan gilt diesbezüglich weiterhin.

- Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege
- Ver- und Entsorgung – wasserwirtschaftliche Belange
- Elt-, Gas-, und Wasserversorgung, Telekommunikation
- Schmutzwasserentsorgung/ Oberflächenwasser – wasserwirtschaftliche Belange
- Abfallbeseitigung
- Belange des Brandschutzes
- Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung
- Belange des Immissionsschutzes
- Bodenfunde
- Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Hinweis:

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach §78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gem. § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG sind bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach §30 Absatz 1 und 2 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Änderung der Planung die in der Ursprungsplanung bereits getroffene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aufgreift und insofern fortführt.

7 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Durch diese Planung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird diese Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Wallenhorst, 2023-01-31

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.91 dem Rat der Gemeinde Salzbergen in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Salzbergen, den _____

Der Bürgermeister