



**GEMEINDE
WIETMARSCHEN**

Bebauungsplan Nr. 149

„Lingener Straße“

Mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 224284
Datum: 05.02.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Geltungsbereich	3
3	Darlegung der Planungsabsichten.....	3
3.1	Verkehrliche Erschließung.....	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung.....	3
3.3	Festsetzungen in Textform	3
4	Städtebauliche Werte	4
5	Belange des Umweltschutzes	5
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	5
6.1	Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	5
6.2	Schmutzwasserentsorgung	5
6.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	6
6.4	Abfallbeseitigung.....	6
6.5	Belange des Brandschutzes.....	6
7	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	6
8	Belange des Immissionsschutzes.....	6
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel	7
10	Bodenfunde	7
11	Sonstige Hinweise.....	7
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

Anlage:

- Schalltechnische Beurteilung zur 31. Änderung FNP (IPW, März 2024)

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 05.02.2025

Proj.-Nr.: 224284

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Ortschaftplaner

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 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wietmarschen werden im Ortsteil Wietmarschen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen. In der Ortschaft Wietmarschen besteht Bedarf weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus weiter anhaltenden und konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Gemeinde, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und weitere planungsrechtlich gesicherte Bauflächen kaum bzw. nicht mehr vorhanden sind.

Des Weiteren wurden die vormals gewerblichen Bauflächen an der „Lingener Straße“ gemäß ihrer tatsächlichen Nutzungsstruktur (mit bereits vorwiegend bestehender gewerblicher Nutzung, Betrieb für Land-/ Gartentechnik und der Ausgabestelle Tafel Wietmarschen sowie 2 Wohnhäusern) als gemischte Bauflächen dargestellt.

Mit diesen Bauflächenausweisungen soll der Siedlungsstandort Wietmarschen als eigenständiges Grundzentrum gesichert und weiterentwickelt werden. Auf die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen wird verwiesen.

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen dieser Änderung des FNP ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Gemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Bauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

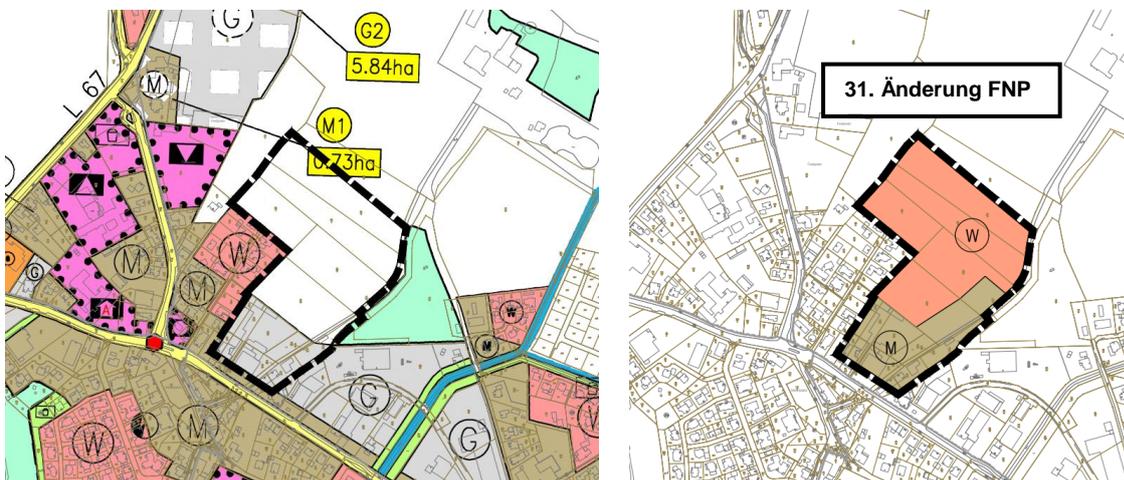
Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Ausweisung von neuen Bauflächen im Anschluss an bestehende Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Des Weiteren wird durch den Anschluss an den bestehenden Siedlungsstandort eine bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ebenso können insbesondere auch technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes dient Maßnahmen der Innenentwicklung, s.o.. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan Nr. 149 wird nach § 13a BauGB aufgestellt.

Darstellungen Flächennutzungsplan Gemeinde Wietmarschen (o.M.):



2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 „Lingener Straße“ befindet sich nördlich der „Lingener Straße“ zwischen den Straßen „Osterkamp“ und „Am Ruhning“.

3 Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das angrenzende, vorhandene Straßennetz, die „Lingener Straße“.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt die Festsetzung von Mischgebieten (MI) in Anlehnung an die hier bereits vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstruktur gemäß § 6 BauNVO. Die Unterteilung in MI-1-, und MI-2- Gebiete ergibt sich aufgrund unterschiedlicher geplanter Bauweisen (MI-1 = abweichende Bauweise, MI-2 = offene Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten).

Dabei ist im MI-1-Gebiet (mit bereits vorwiegend bestehender gewerblicher Nutzung, Betrieb für Land-/ Gartentechnik und Ausgabestelle Tafel Wietmarschen) in erster Linie die Sicherung und die Möglichkeit zur Erweiterung der bereits vorhandenen Nutzungen vorgesehen, wozu hier keine Regelungen zur Gebäudehöhe und zur Anzahl der Wohneinheiten gemacht werden.

Des Weiteren wird im gesamten Plangebiet eine II-geschossige Bauweise und entsprechende Ausnutzungsziffern gemäß § 17 BauNVO (GRZ u. GFZ) vorgesehen.

Um auch den Dachraum möglichst optimal 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 Firsthöhe vorgenommen worden, die die Höhenentwicklung der Gebäude regelt.

3.3 Festsetzungen in Textform

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 der Eingliederung der Gebäude in den städtebaulichen Kontext unter Berücksichtigung der Höhenlage bzw. -gliederung der Gebäude des benachbarten Siedlungsbereiches Rechnung.

Die Festsetzung § 2 schafft einen einheitlichen Rahmen im Hinblick auf die Anordnung und Lage von Nebenanlagen und Garagen auf den Grundstücksflächen. Dieses schafft Rechtssicherheit und eine städtebaulich geordnete Gesamtsituation für das neue Siedlungsquartier.

Mit dem § 3 der textlichen Festsetzungen (Begrenzung auf 2 Wohnungen pro Wohnhaus in den MI-2-Gebieten) strebt die Gemeinde an, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen, wenn auch reduzierten Grad der baulichen Verdichtung auf den Baugrundstücken zuzulassen.

Angesprochen ist hier die Nutzung der Dachgeschossebene bei einer bis zu zweigeschossigen Bauweise, wobei ausdrücklich das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss ausgebaut werden kann, um z.B. die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung (Einliegerwohnung) im Rahmen einer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund bleibt festzustellen, dass -ohne eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen- auf den Grundstücken je nach Anzahl der tatsächlich errichteten Wohnungen die Errichtung mehrerer Stellplätze erforderlich ist. Dies führt zwangsläufig dazu, dass anstelle von durchgrünten Hausgärten Stellplätze auf den Grundstücken einzurichten sind und somit der Charakter eines offenen, durchgrünten und locker bebauten Quartiers verloren gehen würde. Neben einer gemäßigten wohnbaulichen Verdichtung ist es aber Planungswille der Gemeinde, den Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Quartiers in Anlehnung an die bereits bebauten Siedlungsbereiche zu erhalten und entsprechend zu entwickeln.

Die Gemeinde ist daher entschlossen, im Sinne der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet regelnd einzugreifen und die vorgenannte Festsetzung aufzunehmen. Dabei kommt auch zum Ausdruck, dass die festgesetzte Größenordnung von max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude der örtlichen Wohnstruktur in den angrenzenden Siedlungsbereichen entspricht.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Wietmarschen, locker bebaute und durchgrünte Siedlungsbereiche zu schaffen, greift insbesondere auch dort, wo städtebaulich auch keine Verdichtung durch Mehrfamilienwohnhäuser einschließlich der mit dieser Wohnform verbundenen Begleiterscheinungen seitens der Gemeinde gewünscht wird bzw. nicht vorgesehen ist.

§ 4 legt fest, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll verhindern, dass Vergnügungsstätten aufgrund ihrer städtebaulichen Störpotentiale (trading-down-Effekte, Imageverluste, Leerstandbildung, nächtliche Lärmbelästigungen usw.) zu einer erheblichen Beeinträchtigung der städtebaulichen Strukturen und der weiteren Entwicklung des Ortskernes führen können.

Die Festsetzungen § 5 tragen den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes innerhalb des Siedlungsbereiches Rechnung.

§ 6 setzt Maßnahmen für den Artenschutz im Plangebiet fest.

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 hier entstehenden Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab im bestehenden Quartier wahrt.

In den MI-Gebieten soll ein weitgehender Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, der sich an den Hauptmerkmalen der bestehenden baulichen Entwicklung des Gesamtsiedlungsbereiches orientiert (geneigte Dächer mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen).

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

4 Städtebauliche Werte

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	ca. 13.630 m ²
- Mischgebiet (MI-1)	ca. 4.320 m ²
- Mischgebiete (MI-2)	ca. 8.540 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 770 m ²

5 Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt werden in dem Umweltplanerischen Fachbeitrag (sh. Anlage) beschrieben und geprüft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hilft die Realisierung der geplanten Baumaßnahmen (hier: Errichtung von weiteren Gebäuden angrenzend an den zentralen Siedlungsbereich des OT Wietmarschen) kurzfristig einzuleiten und damit auch den Ausweisungsbedarf neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft zu reduzieren.

Damit wird dem Grundsatz § 1a (2) BauGB entsprochen (...Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...).

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Hier gelten nach § 13a (2) Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB entsprechend.

Insofern wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des in der Nachbarschaft vorhandenen Netzes. Entsprechende Abstimmungen bzw. Regelungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten werden rechtzeitig zur Koordinierung der Arbeiten mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen den übrigen Leitungsträger bekannt gegeben.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt größtenteils bereits vorhandene Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das 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.

6.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet wird bereits jetzt nahezu vollständig baulich genutzt. Die Oberflächenentwässerung ist somit bereits größtenteils geregelt.

Für die neu hinzutretenden Nutzungen wird die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung im Rahmen der folgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Grafschaft Bentheim.

6.5 Belange des Brandschutzes

Hinsichtlich der Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist festzustellen, dass die Erfordernisse des Brandschutzes im Zuge der Erschließungsplanung in Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt werden.

7 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz. Es werden Straßenbau- und Kanalbaubeiträge erhoben.

Die Veranlagung und Erhebung wird nach den Bestimmungen der Entwässerungsabgabensatzung und der Wasserabgabensatzung aufgrund der Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes durchgeführt.

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. Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Gemeinde die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

8 Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftlich bedingte Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ortstypisch und dem entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen.

Das Plangebiet wird von der Lingener Straße L 45 beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Zu den Verkehrslärmimmissionen und den gewerblichen Immissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet ist im Rahmen der 31. Änderung des FNP eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage.

Um in diesem Siedlungsbereich den Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen zu gewährleisten werden die Baugrenzen entsprechend festgesetzt. Damit wird ein ausreichender Abstand zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und den geplanten baulichen Anlagen (Hauptgebäude) im Mischgebiet geschaffen.

Der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe wird durch diese Planung nicht weiter eingeschränkt, als diese schon durch die vorhandenen Nutzungsstrukturen entlang der „Lingener Straße“ (gemischte Bauflächen) und an der Straße „Osterkamp“ Wohngebiet (BPL Nr. 121) eingeschränkt sind.

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel

Der Gemeinde Wietmarschen sind keine Hinweise bzgl. Altablagerungen oder Bodenkontaminationen in dem Plangebiet bekannt.

10 Bodenfunde

Für den Fall, dass archäologisch bedeutsame Bodenfunde in dem Änderungsbereich 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.

11 Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37b, in dem Windparks und andere vergleichbare hochaufragende Hindernisse jeder Art regelmäßig nicht mit den militärischen Flugbetriebsbelangen vereinbar sind. Die luftfahrtrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 05.02.2025
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 Bestandteil des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Wietmarschen, den

Der Bürgermeister