



**GEMEINDE
WILSUM**

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

**Bebauungsplan Nr. 2 „Zuschlag“,
5. Änderung**

Begründung

**Entwurfssfassung zur förmlichen Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Projektnummer: 222371
Datum: 2022-10-25

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich	2
4	Bestandssituation	3
5	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	3
5.1	Flächennutzungsplan	3
5.2	Bebauungsplan.....	3
6	Inhalte dieser Bebauungsplanänderung	4
7	Erschließung	4
8	Belange des Umweltschutzes	4
9	Abschließende Erläuterungen	5
9.1	Immissionen aus (Intensiv-)Tierhaltung	5
9.2	Hochwasserschutz	5
9.3	Altlasten	6
9.4	Denkmalschutz	6
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	6

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2022-10-25

Proj.-Nr.: 222371

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 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Es bestehen konkrete Bauabsichten eines privaten Bauherrn, das bestehende Betriebsgebäude eines Gewerbebetriebs auf dem Baugrundstück „Gewerbestraße 2“ nach Osten zu erweitern. Diese konkreten Bauabsichten sind nach den aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Zuschlag“ zu der überbaubaren Grundstücksfläche derzeit nicht genehmigungsfähig. Zur Verwirklichung der Bau- und Investitionsabsichten ist daher eine Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Wilsum hat am 13.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 2 „Zuschlag“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen dieser 5. (unselbstständigen) Änderung zu ändern.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind hier gegeben, da die Planung der Nachverdichtung auf einem bestehenden (gewerblichen) Baugrundstück dient. Außerdem wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt, nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Wilsum sieht bei der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im näheren Umfeld wird eine förmliche Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung am 13.09.2022 hat der Rat der Gemeinde Wilsum daher beschlossen, die förmliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Diese förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung erfolgt mit Schreiben vom

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet dieser 5. Änderung ist Teil der Gemarkung Wilsum, Flur 20 und umfasst das Flurstück 1/66 (teilw.).

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zwischen der Ratzeler Straße (K14) und der Gewerbestraße und umfasst das gewerbliche Baugrundstück „Gewerbestraße 2“. Auf diesem Baugrundstück befindet sich das Betriebsgebäude eines Gewerbebetriebs mit angeschlossenem betriebszugehörigem Wohnbereich. Das nähere Umfeld ist durch eine Nutzungsmischung aus kleinen Gewerbebetrieben, landwirtschaftlicher Hofstelle und landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Feuerwehr und die Schul- und Sportanlagen an der Echteler Straße geprägt.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Flächennutzungsplan

In der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Samtgemeinde Uelsen sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

5.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 2 „Zuschlag“ vor (Ursprungsplan). Dieser Bebauungsplan ist im Dezember 1969 als Satzung beschlossen und im November 1970 genehmigt worden. In Abhängigkeit vom genauen Beginn der öffentlichen Auslegung gilt hier somit derzeit die BauNVO von 1962 oder 1969.

Dieser Ursprungsplan ist begrenzt durch die Ratzeler Straße im Norden, die Gewerbestraße und die Straße Auf dem Zuschlag im Süden, die Baugrundstücke westlich der Straße Auf dem Zuschlag im Westen und die Dorfstraße im Osten.

Im Bereich dieser Änderungsplanung setzt der Ursprungsplan ein Gewerbegebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,8 (Grund- und Geschossflächenzahl) und einem Vollgeschoss fest. Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist hier im westlichen Bereich des Plangebiets dieser Änderung so festgesetzt, dass wie bei den westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen auch zum äußeren Fahrbahnrand der Ratzeler Straße (K14) ein Abstand von 15,0 m und zur Gewerbestraße von rund 6,5 m freibleibt und das Sichtdreieck am Knotenpunkt Ratzeler Straße / Dorfstraße freigehalten wird.

Im Rahmen der vorangegangenen 2. Änderung im vereinfachten Verfahren für die unmittelbar westlich angrenzenden gewerblichen Baugrundstücke war die südliche Baugrenze nach Entfallen der querenden Freileitung bereits zur Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit geringfügig bis auf 5,0 m an die Gewerbestraße herangerückt worden.

6 Inhalte dieser Bebauungsplanänderung

Im Rahmen dieser (unselbstständigen) 5. Änderung werden ausschließlich einzelne Baugrenzen geändert und das freizuhaltende Sichtdreieck am Knotenpunkt Ratzeler Straße (K14) / Dorfstraße entfernt. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerkungen und sonstige Hinweise des aktuell geltenden Bebauungsplans Nr. 2 „Zuschlag“ bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in seiner aktuell geltenden Fassung. Die in der Plankarte grau eingetragenen geltenden Festsetzungen sind nur zur Information nachrichtlich übernommen worden. Ferner ist anzumerken, dass für diese nicht geänderte Festsetzungen die BauNVO 1962 bzw. 1969 maßgebend ist; nur für geänderte Festsetzungen gilt die aktuell gültige BauNVO von 2017.

Der Fokus dieser Begründung liegt daher auf den geänderten und entfallenen Festsetzungen:

Das freizuhaltende Sichtdreieck am Knotenpunkt Ratzeler Straße (K14) / Dorfstraße hat sich so stark reduziert hat, dass es vollständig außerhalb des Plangebiets liegt. Hintergrund ist, dass die Kreisstraße hier nunmehr innerhalb einer geschlossenen Ortschaft verläuft und somit nur eine Anfahrtsicht mit einem Abstand von 3,00 m zum Fahrbahnrand der übergeordneten Straße zu berücksichtigen ist. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h reduziert sich die Schenkellänge von 152 m auf 70 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche, festgesetzt durch Baugrenzen, wird zugunsten der vorgesehenen Erweiterung des Betriebsgebäudes in östlicher und südlicher Richtung erweitert. Dabei folgt die geringfügige Erweiterung nach Süden den Festsetzungen aus der 2. Änderung für die unmittelbar westlich angrenzenden gewerblichen Baugrundstücke. Die Erweiterung nach Osten wird insbesondere durch die starke Reduzierung der freizuhaltenden Sichtdreiecke ermöglicht. Von unzumutbaren Beeinträchtigungen für die umliegenden öffentlichen und privaten Nutzungen durch diese geänderten überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht auszugehen, da insbesondere bei weiterhin offener Bauweise die erforderlichen Grenzabstände nach Landesbauordnung obligatorisch einzuhalten sind und diese Erweiterung in einem Bereich erfolgt, in dem aller Voraussicht nach die Immissionswerte gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 eingehalten werden (siehe gesondertes Kapitel zu Immissionen aus (Intensiv-)Tierhaltung).

7 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Zufahrt an der Gewerbestraße ausreichend verkehrlich erschlossen. Grundsätzliche Änderungen an der technischen Erschließung sind nicht vorgesehen.

8 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der hier anstehenden (unselbstständigen) Bebauungsplanänderung wird ein Baugrundstück in einem festgesetzten Gewerbegebiet dergestalt überplant, dass hier die überbaubare Grundstücksfläche insbesondere in östlicher Richtung erweitert wird. Insofern wird

davon ausgegangen, dass die Auswirkungen auf die Umwelt nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und daher insgesamt vertretbar sind. Auch werden hier gegenüber dem aktuell geltenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht.

Mit Blick auf die zu beachtenden Belange des besonderen Artenschutzes ist festzuhalten, dass kein Gebäudeabbruch vorgesehen ist und die Grün-/Freiflächen vornehmlich als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Habitatbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten dürften hier angesichts vorhandener Störpotenziale nicht bestehen.

Daher wird unter der Voraussetzung der Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen und Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit - also nur zwischen 01.10. und 28./29.02) insgesamt davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Ein Erfordernis für eine vertiefte Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der besondere Artenschutz auch bei dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie der Bauausführung zu beachten ist.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Immissionen aus (Intensiv-)Tierhaltung

Unter Bezugnahme auf die Immissionsbewertung Tierhaltung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zur städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Wilsum, Samtgemeinde Uelsen, Bereiche Am Geelkamp und westlich der Weidenstraße vom Juli 2021 lässt sich feststellen, dass aller Voraussicht nach die Immissionswerte gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 im Plangebiet eingehalten werden. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe ansässig, die für die Beurteilung der Geruchsmissionen zu prüfen und im Falle relevanter Immissionsbeiträge zu berücksichtigen sind. Es handelt sich hier um eine historisch gewachsene Nachbarschaft von Landwirtschaft mit Tierhaltung (eine Hofstelle) und Wohnnutzung sowie Gewerbe. Durch diese enge Nachbarschaft dürften bereits heute ohne grundlegende Sanierungsmaßnahmen keine wesentlichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Hofstelle in Richtung des Plangebiets mehr bestehen.

9.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Auch liegen für das Plangebiet keine bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vor, die auf besondere Risiken durch Starkregenereignisse hinweisen.

9.3 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Wilsum sind Altstandorte oder Altablagerungen weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung vorhanden.

9.4 Denkmalschutz

Weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vorhanden

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wilsum ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-10-25

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Zuschlag“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wilsum, den

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied