

Ausfertigung

## **Gemeinde Osterwald**

**Bebauungsplan Nr. 14**

**„Nördlich Industriestraße“**

**Begründung**

**gemäß § 9 (8) BauGB**

Projektnummer: 221176  
Datum: 2023-05-30

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Angrenzende Bebauungspläne.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich und städtebauliche Werte.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Ver-/ Entsorgung.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes.....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Altablagerungen/ Bodenkontaminationen.....</b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>Bodenfunde.....</b>	<b>7</b>
<b>12</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....</b>	<b>7</b>

**Als gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht beigelegt.**

## Anlagen:

- Schalltechnische Berechnung (IPW, Juli 2021)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, November 2022)
- Geruchsgutachten (Landwirtschaftskammer Nds., August 2022)

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2023-05-30

Proj.-Nr.: 221176

**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>

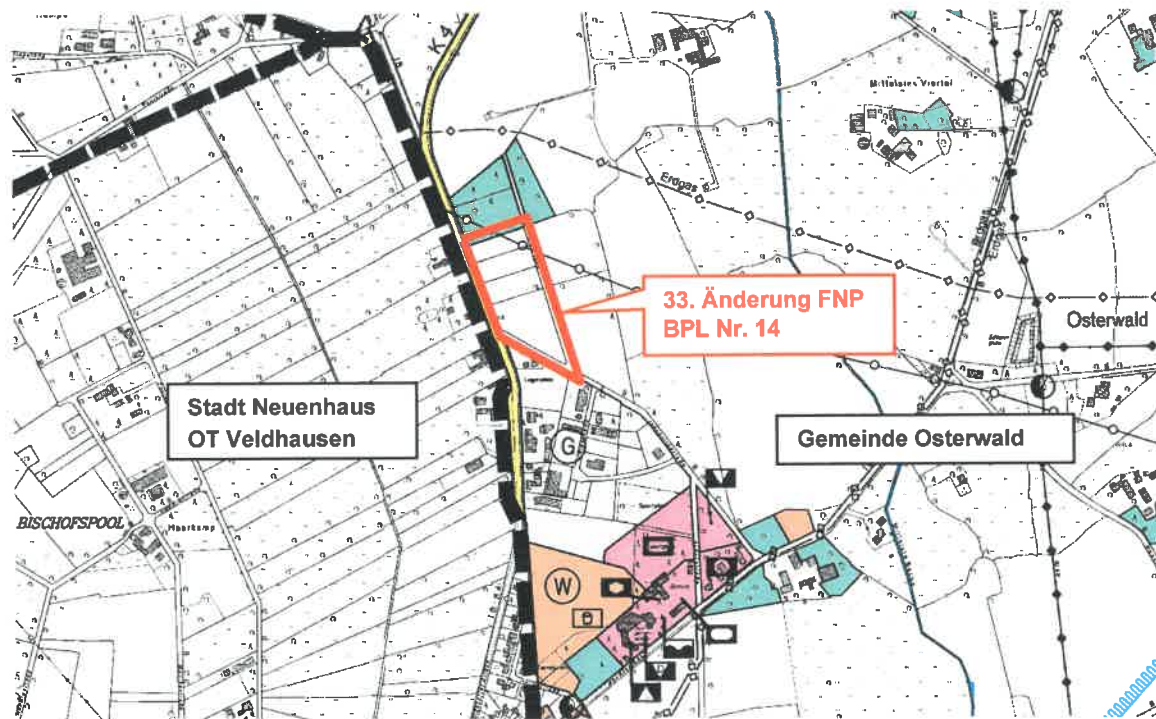
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus werden am Gewerbestandort Industriestraße/ Zwienskamp in der Gemeinde Osterwald an der Georgsdorfer Straße (Kreisstraße K 4) eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen vorgenommen.

**Abb.: Darstellung wirksamer FNP Samtgemeinde Neuenhaus (Ausschnitt o.M.)**



Anlass der Erweiterung des Gewerbestandortes Industriestraße/ Zwienskamp ist, dass die Bauflächen in den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten der Gemeinde Osterwald mittlerweile vollständig vergeben sind bzw. auf Grund von Erweiterungsoptionen der bereits ansässigen Betriebe nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Um die weitere gewerbliche Eigenentwicklung der Gemeinde Osterwald auch in Zukunft zu sichern, ist es erforderlich, neue gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Osterwald will damit erreichen, dass künftigen Anfragen nach gewerblichen Bauflächen für den Bereich des Gewerbestandortes Industriestraße/ Zwienskamp kurzfristig entsprochen werden kann und somit ggf. ein Abwandern von hier ansiedlungswilligen Betrieben und Unternehmen verhindert werden kann (Angebotsplanung).

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Gemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue gewerbliche Bauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte).

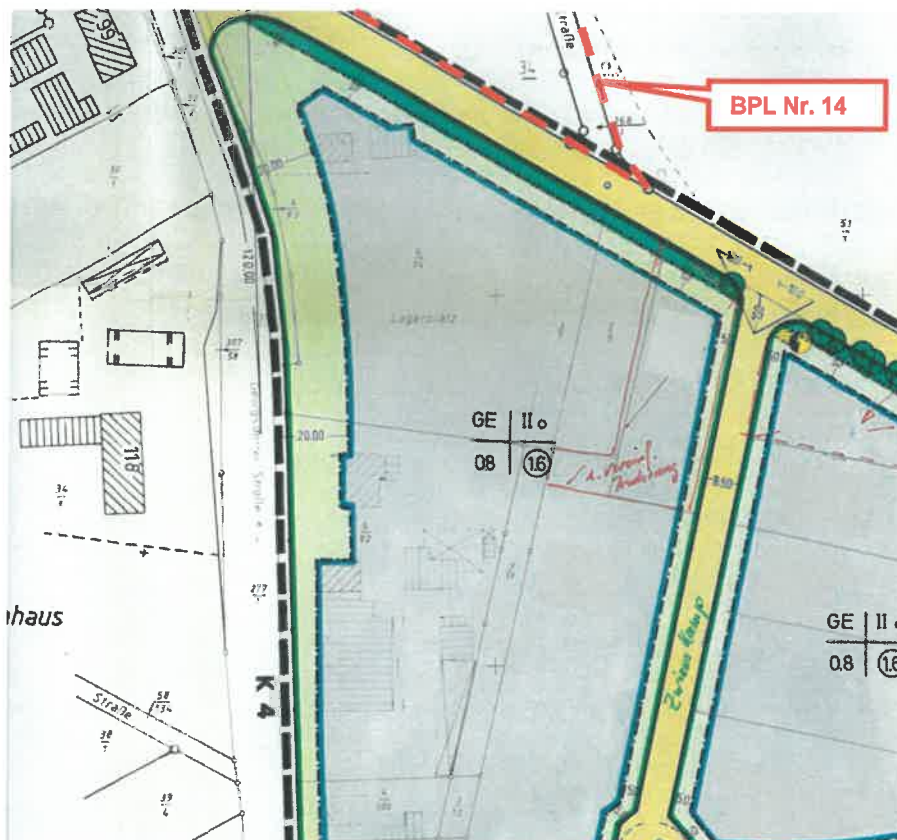
Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Arrondierung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Des Weiteren wird durch eine Arrondierung des bestehenden Gewerbestandortes eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Arrondierung eines bestehenden Siedlungsbereiches können 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.

## 2 Angrenzende Bebauungspläne

Abb.: Gemeinde Osterwald Bebauungsplan Nr. 5 (1985, Ausschnitt o.M.)



## 3 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich unmittelbar nördlich der „Industriestraße“ und östlich der „Georgsdorfer Straße“ (K 4).

<b>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</b>	<b>ca. 23.780 m<sup>2</sup></b>
- Gewerbegebiete (GE)	ca. 18.580 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	ca. 4.070 m <sup>2</sup>
- Grünflächen	ca. 1.130 m <sup>2</sup>

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen und der betrieblichen Anforderungen sowie der erforderlichen Nutzungsregelungen (insbesondere hinsichtlich Immissionsschutz s.u.) erfolgt hier die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO.

Daneben werden die zur Erschließung des Planbereichs erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.



Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der im Plangebiet angestrebten baulichen Nutzung und des angrenzenden Bebauungsplanes getroffen.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

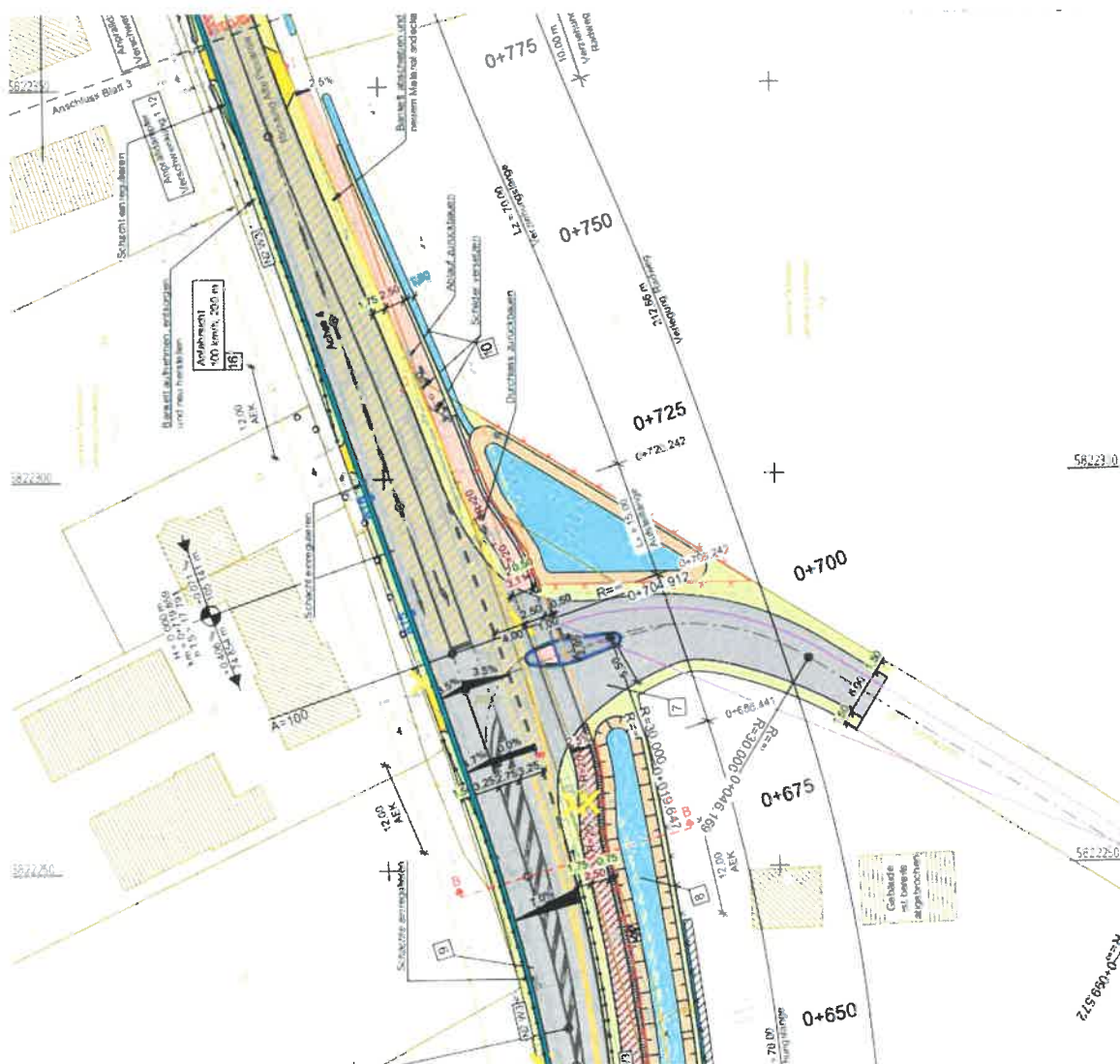
Diese textlichen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und zu den Immissionsschutzmaßnahmen konkretisieren die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen.

## 5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt über die „Industriestraße“ mit Anbindung an die Kreisstraße „Georgsdorfer Straße“ (K 4).

Der Landkreis Grafschaft Bentheim hat im Zuge der Straßenplanung zum Ausbau der K 4 von Veldhausen nach Alte Piccardie die Anbindung der Industriestraße an die K 4 neu geplant. Diese Planung (Feststellungsentwurf Januar 2022) wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

**Abb.: Ausbau K 4, Lageplan 1. Bauabschnitt (Ausschnitt o.M.)**



(Quelle: Ausbau K 4, Veldhausen nach Alte Piccardie, Lageplan 1. Bauabschnitt, Lindschulte Nordhorn Januar 2022)

## 6 Ver-/ Entsorgung

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des vorhandenen Netzes.

Entsprechende Abstimmungen bzw. Regelungen wird der Vorhabenträger/ die STRABAG AG, Erweiterung rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger durchführen. 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. Weiterhin werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig koordiniert.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Grafschaft Bentheim; eine ordnungsgemäße Beseitigung ist sichergestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden, sh. Anlage.

Danach sollen die Oberflächenabflüsse dezentral in Sickermulden abgeleitet und versickert werden, auf den einzelnen Gewerbegrundstücken.

Die im Gewerbegebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über eine geplante Schmutzwasserleitung an den südlich gelegenen, vorhanden Schmutzwasserschacht in der Industriestraße angeschlossen. Die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwasser werden im Straßenseitenraum versickert.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Wasserversorgung werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Im Zuge der Erschließung des Planbereiches wird seitens des Vorhabenträgers auch die abhängige und unabhängige Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und dem Ortsbrandmeister überprüft und ggf. entsprechende Maßnahmen eingeleitet, die einen ordnungsgemäßen vorbeugenden Brandschutz sicherstellen.

Für die Löschwasserversorgung (Grundschutz) muss gemäß DVGW W405 eine Löschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h x 2h in den max. zulässigen Entfernungen vorgehalten werden (1. Hälfte max. 150 m, 2. Hälfte max. 300 m).

## 7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

## 8 Belange des Immissionsschutzes

### - Gewerbelärm

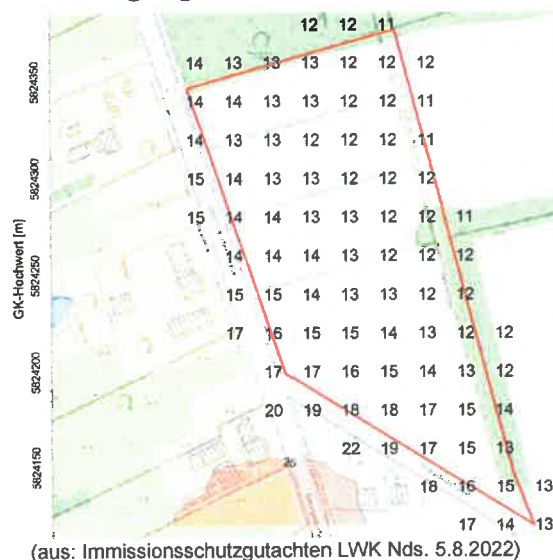
Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind entsprechend berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Emissionskontingente) kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen ist hier ausreichend zu gewährleisten.

### - Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat ein Gutachten über die derzeitige Immissions-situation auf Grundlage der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft für den Planbereich erstellt, sh. Anlage.

Es wurde geprüft, welche Geruchsimmissionen durch Tierhaltung und andere Emittenten in dem Planungsbereich zu erwarten sind. Danach werden innerhalb des Geltungsbereiches Immissionswerte (IW) von 0,11 bis maximal 0,19 prognostiziert. Der im Anhang 7 der TA Luft für Gewerbegebiete aufgeführte Immissionswert von 0,15 wird bis auf eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> im südlichen Bereich eingehalten bzw. unterschritten, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung nicht zu erwarten sind. 10 Auch für den Bereich mit Immissionswerten von mehr als 0,15 bis maximal 0,19 ist eine Gewerbenutzung unter Berücksichtigung der bisherigen Prägung des Bereiches aus immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar, da keine Wohnnutzung vorgesehen ist und in diesem Fall höhere Immissionswerte zumutbar sein können. Der hierzu in der TA Luft aufgeführte Immissionswert von 0,25 wird in jedem Fall unterschritten.

**Abb.: Darstellung der belästigungsrelevanten Kenngrößen als Flächenwerte**



Hinweis: Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen.

### - Verkehrslärm

Da der Bauleitplan im Bereich vorhandener Straßen (Kreisstraße 4) errichtet wird, besteht gegen den Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbaulastträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Gemeinde bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

## 9 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Träger der Erschließung ist der Vorhabenträger/ die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft Grafschaft Bentheim, Erschließungskosten fallen für die Gemeinde Osterwald nicht an.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen.

## 10 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Für den Planbereich liegen der Gemeinde keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

## 11 Bodenfunde

Im Auftrag der GGB Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft wurde aufgrund denkmalrechtlicher Auflagen eine Prospektion des Plangebietes von dem archäologischen Fachbüro denkmal3D durchgeführt. In der Untersuchung konnten keine archäologisch relevanten Befunde im Plangebiet dokumentiert werden. Außerdem konnten bei der Anlage der Suchgräben ebenfalls keine archäologisch datierenden Funde aufgefunden werden.

Aus Sicht des Fachbüros konnte auf dem untersuchten Gelände keine archäologische Relevanz nachgewiesen werden, die weitere Untersuchungen nötig macht.

Grundsätzlich gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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.

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2023-05-30  
**INGENIEURPLANUNG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 14 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 04.07.2023 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Osterwald, den 04.07.2023

Im Auftrag

