



**Samtgemeinde
Neuenhaus**

Flächennutzungsplan

27. Änderung

**(Gemeinde Osterwald – Alte Piccardie
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen)**

Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

Projektnummer: 217436
Datum: 2019-09-17

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	2
2	Planungsleitlinien	4
3	Geltungsbereich und Darstellungen	4
4	Raumordnung und Regionalplanung	5
5	Ver-/ Entsorgung	5
6	Umweltbericht	6
7	Belange des Immissionsschutzes	6
8	Bodenfunde	6
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen	7
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	7

Als gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht beigefügt.

Anlagen:

- Schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-09-17

Proj.-Nr.: 217436

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

Planungsanlass der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) ist die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung des hier in der Gemeinde Osterwald ansässigen Standort des Straßenbau-/ Erdbau-Unternehmens (STRABAG AG). Diese Erweiterungsmöglichkeit dient dazu auch zukünftig den Betriebsstandort hier in der Gemeinde Osterwald zu sichern.

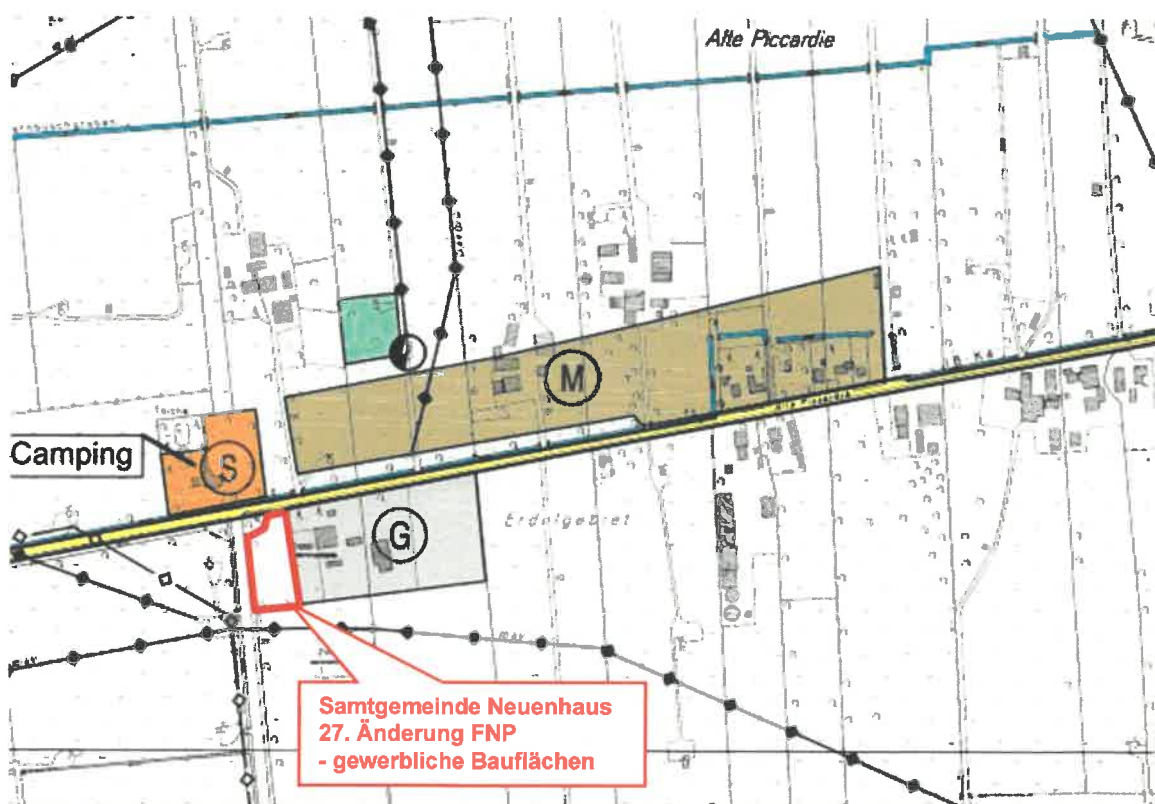
Ein Planungserfordernis ergibt sich insbesondere auf der Grundlage der in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen).

Ob und inwieweit die von der Gemeinde hier angestrebten Ziele (Erweiterung/ Erhalt der gewerblichen Nutzung) auch oder ggf. sogar besser an anderen Standorten verwirklicht werden könnten, ist im Rahmen des § 1 (3) BauGB ohne Belang. Insbesondere die städtebauliche Zielsetzung der erforderlichen Erweiterung des bereits vorhandenen Standortes des hier ansässigen Unternehmens schließt andere Standortalternativen aus.

Tatsächlich wird der potentielle Erweiterungsbereich z.Z. als Ackerfläche genutzt. Dies entspricht auch der derzeitigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus. Hier bedeutet: keine besondere Darstellung bedeutet: Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB.

Eine künftige gewerbliche Nutzung des Bereiches bedarf insofern einer Änderung der Darstellungen des FNP. Dazu stellt die Samtgemeinde Neuenhaus die 27. Änderung des FNP auf.

Darstellungen wirksamer Flächennutzungsplan Samtgemeinde Neuenhaus (o.M.):



Die Samtgemeinde Neuenhaus und die Gemeinde Osterwald sind bestrebt dem hier ansässigen Unternehmen entsprechende Erweiterungen zu ermöglichen, um diesen Gewerbestandort in der Gemeinde halten zu können und die hiermit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern. Damit besteht ein öffentliches Interesse an dieser Planung.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Osterwald wird - neben dem Siedlungsschwerpunkt anschließend an die Ortslage Veldhausens - in erster Linie durch über das gesamte Gemeindegebiet verstreute (tlw. noch entsprechend genutzte) landwirtschaftliche Hofstellen und Erdölfördereinrichtungen geprägt. Neben dem Siedlungsschwerpunkt in Zuordnung zur Ortslage Veldhausens hat sich auch im östlichen Bereich der Kreisstraße 4 „Alte Piccardie“ ein weiterer Siedlungsschwerpunkt – nämlich entlang der Kreisstraße 4 – entwickelt, der eben auch durch die hier vorhandenen Gebäude und Nutzungen entsprechend baulich geprägt wird; hier befindet sich auch das Betriebsgelände der Fa. Strabag.

Hier hat die Samtgemeinde Neuenhaus/ die Gemeinde Osterwald auch bereits planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplanes Bauflächen im Zuge der östlichen Straße „Alte Piccardie“ dargestellt und damit eine entsprechende Siedlungsentwicklung planungsrechtlich eingeleitet bzw. abgesichert (sh. Abb. oben).

Durch die nunmehr vorgesehene Erweiterung des Gewerbestandortes im hier bestehenden Siedlungsbereich können technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden. Des Weiteren wird durch die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes wird eine Integration der Bauflächen in die vorhandene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes und eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden, womit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Insofern entspricht die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung der Fa. Strabag durch Ausweisung von gewerblichen Bauflächen auch dem Ziel der Gemeinde Osterwald die Siedlungsentwicklung im Zuge der östlichen Kreisstraße 4 zu stützen.

Die Samtgemeinde Neuenhaus unterstützt die Zielsetzung der Mitgliedsgemeinden die wirtschaftliche Leistungskraft in der gewerblichen Wirtschaft, dem Handel und den Dienstleistungen im Rahmen der Eigenentwicklung abzusichern und folgt damit den Anforderungen nach dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim, wonach neben der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze auch vorrangig die Schaffung neuer Arbeitsplätze gefördert werden soll. Hierbei soll neben einer Ansiedlung von Gewerbe in den Schwerpunktstandorten (hier u.a. in Nordhorn und in Lohne Gewerbegebiet A 31) auch eine angemessene gewerbliche Entwicklung entsprechend der Bedarfslage in den Gemeinden (in der Mitgliedsgemeinde Osterwald eben im Rahmen der Eigenentwicklung, d.h. hier Sicherung eines ansässigen Gewerbebetriebes) zugelassen werden.

Die Samtgemeinde Neuenhaus/ die Gemeinde Osterwald hat sich hier zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (Änderung des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplanes der Gemeinde Osterwald) entschlossen, da mit dieser Bauleitplanung die vorhandene Nutzungssituation an der Kreisstraße 4 „Alte Piccardie“ (gewerblicher Betrieb/ Wohnnutzungen/ landwirtschaftliche Nutzungen/ Erdölförderung) städtebaulich geordnet werden kann.

Darüber hinaus kann auf diese Weise ein ansässiger Gewerbebetrieb (einschließlich der Gewerbesteuererinnahmen) in der Gemeinde Osterwald gehalten werden und auch Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde gesichert und künftig auch weitere geschaffen werden.

Zur Realisierung des o.g. Vorhabens ist es insofern zunächst erforderlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dazu stellt die Gemeinde Osterwald den Bebauungsplan Nr. 11 „Alte Piccardie – West“, 1. Änderung und Erweiterung auf, parallel dazu führt die Samtgemeinde Neuenhaus die 27. Änderung des FNP durch.

2 Planungsleitlinien

Der Planung dieser 27. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Planungsleitlinien der Samtgemeinde Neuenhaus zugrunde:

- a) **Geordnete städtebauliche Entwicklung**
Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass gewerbliche Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden, die einen weitest gehenden Ausgleich aller wesentlichen öffentlichen und privaten Belange gewährleisten.
- b) **Belange der Wirtschaft**
 - Die Samtgemeinde möchte ansässigen Unternehmen Möglichkeiten zu einer angemessenen Erweiterung geben, um dadurch eine Stärkung der mittelständischen Struktur zu gewährleisten.
 - Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde Osterwald im Rahmen der Eigenentwicklung.
 - Günstige Anbindung an regionale Verkehrswege (Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung Kreisstraße 4 (Alte Piccardie)/ Kreisstraße 17 (Nordhorner Straße)).
- c) **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**
Es werden nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt.
- d) **Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**
Die Bauflächenausweisungen stehen im unmittelbaren baulich-räumlichen Zusammenhang bereits bestehender Siedlungsbereiche.
- e) **Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege und Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Baufläche**
 - Ausweisung der Bauflächen außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.
 - Berücksichtigung der Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich der Anforderungen des Natur-, des Landschaftsschutzes, der natürlichen Ressourcen und der Erholung.
 - Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz).
- f) **Belange der Landwirtschaft**
Inanspruchnahme von Flächen, die seitens der Landwirtschaft verfügbar gemacht werden können, also keine hofnahen Flächen darstellen; Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.
- g) **Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung**
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

3 Geltungsbereich und Darstellungen

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt (ca. 0,5 ha).

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Kreisstraße 4 „Alte Piccardie“.

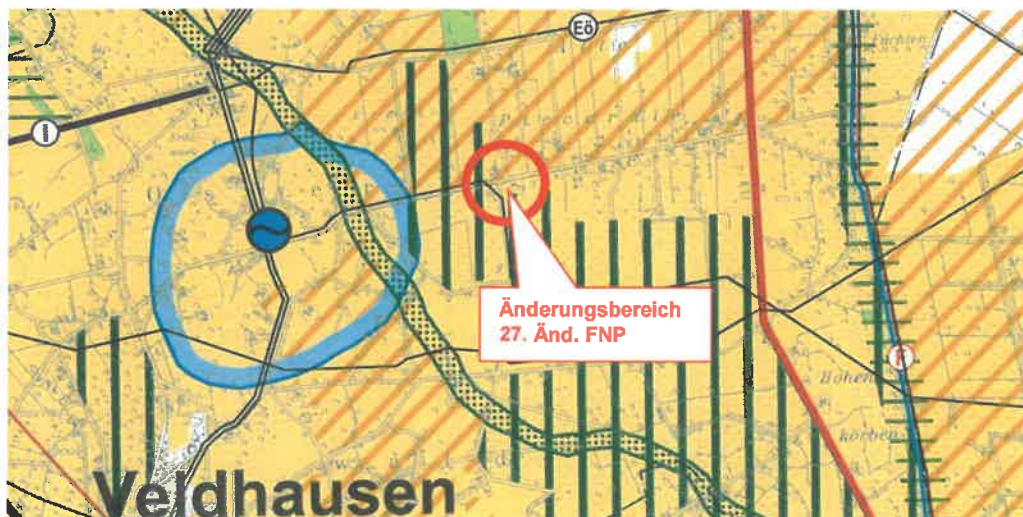
4 Raumordnung und Regionalplanung

Nach den Darstellungen des RROP berührt der Änderungsbereich der 27. Änderung des FNP einen Randbereich eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials).

Durch den Änderungsbereich wird lediglich ein geringfügiger Teil im Randbereich des o.g. Vorsorgegebietes in Anspruch genommen, des Weiteren ist der Planbereich durch die vorhandenen Anlagen und Gebäude angrenzend an den Planbereich bereits entsprechend baulich geprägt.

Insofern geht die Samtgemeinde hier davon aus, dass diese Planung mit den Zielen der Regionalplanung und der Raumordnung vereinbar ist.

Darstellungen RROP Landkreis Grafschaft Bentheim 2001 (o.M.):



5 Ver-/ Entsorgung

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

Entsprechende Abstimmungen bzw. Regelungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern 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. Weiterhin werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig koordiniert.

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

Ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Oberflächenentwässerung (wasserwirtschaftliche Vorplanung) ist dem Bebauungsplan Nr. 11 „Alte Piccardie – West“, 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Osterwald beigefügt.

6 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 innerhalb und außerhalb des Plangebietes 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 beigelegt.

7 Belange des Immissionsschutzes

- Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (sh. Anlage). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan Emissionskontingente festzusetzen sind. Durch diese Festsetzungen im Bebauungsplan 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 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.

8 Bodenfunde

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.

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Für die Planbereiche liegen der Samtgemeinde Neuenhaus/ Gemeinde Osterwald keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus ist im Jahre 2005 gemäß § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht worden. Die 27. Änderung bezieht sich auf den Flächennutzungsplan i.d.F. der Neubekanntmachung 2005.

Wallenhorst, 2019-09-17

INGENIEURPLANUNG



M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 27. Änderung des FNP dem Rat der Samtgemeinde in seiner Sitzung am 17.09.2019 zum Feststellungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 17.09.19
i. A. Landes