



**Samtgemeinde
Neuenhaus**

Flächennutzungsplan

33. Änderung

**(Gemeinde Osterwald
Gewerbegebiet „Nördlich Industriestraße“)**

Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

Projektnummer: 221176
Datum: 2023-05-30

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

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

Als gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht beigefügt.

Anlagen:

- Schalltechnische Berechnung (IPW, Juli 2021)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, Novemebr 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 ♦ 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>

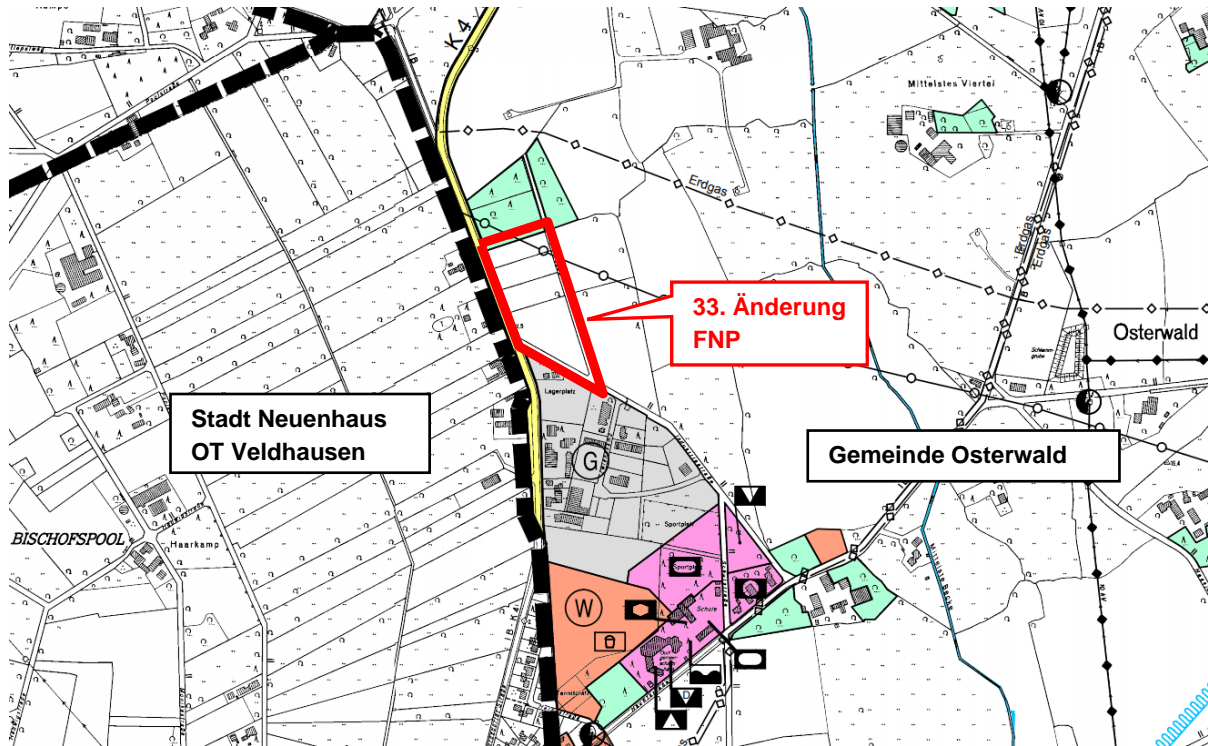
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

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 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).

Die Samtgemeinde Neuenhaus unterstützt die Zielsetzung der Mitgliedsgemeinden die wirtschaftliche Leistungskraft in der gewerblichen Wirtschaft, dem Handel und den Dienstleistungen im Rahmen der Eigenentwicklung auszubauen.

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen dieser Änderung des FNP ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Samtgemeinde 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.

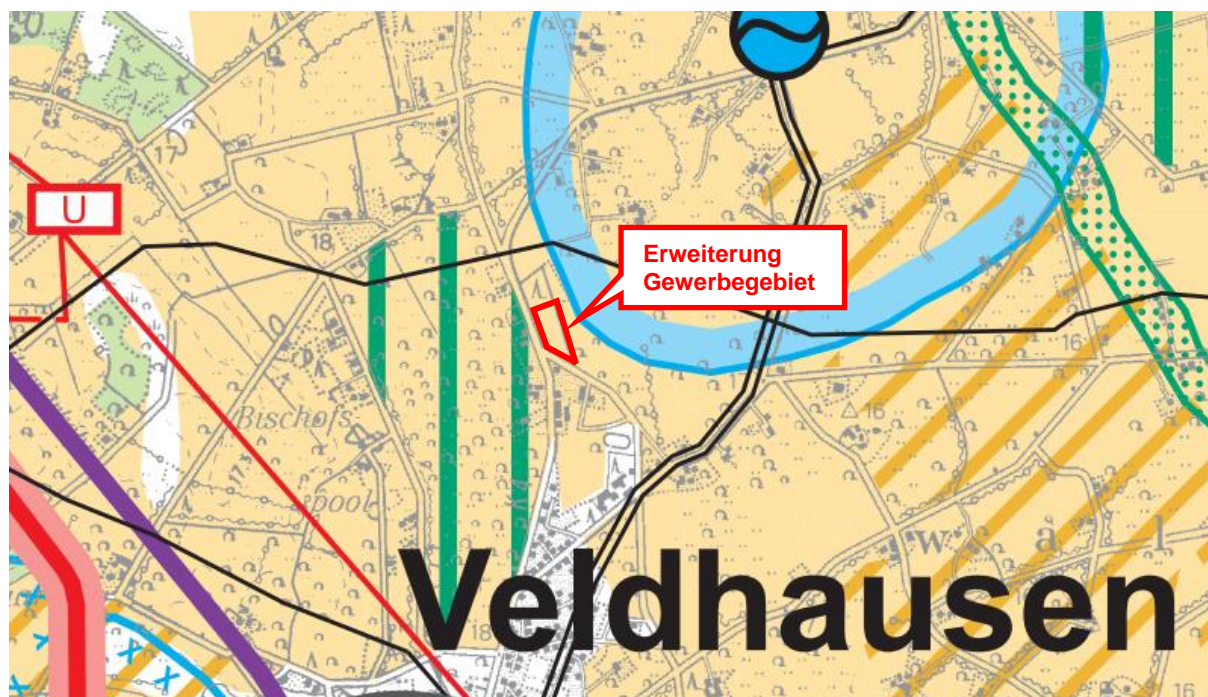
2 Raumordnung und Regionalplanung

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP Landkreis Grafschaft Bentheim 2001) berührt die 33. Änderung des FNP Randbereiche von Vorsorgegebieten für Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials)

Durch das Plangebiet wird lediglich ein geringfügiger Teil im Randbereich der o.g. Vorsorgegebiete in Anspruch genommen, des Weiteren grenzt das Plangebiet unmittelbar an planungsrechtlich gesicherte Siedlungsbereiche (BPL Nr. 5 „Zwienskamp“ der Gemeinde Osterwald“).

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

Regionales Raumordnungsprogramm 2001 Landkreis Grafschaft Bentheim (o.M.)



Grundzentrum



Vorsorgegebiet
Natur und Landschaft
(VSG N+L)



Vorsorgegebiet
Landwirtschaft
(VSG Lw)

Auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials

Wasserwirtschaft
- Wasserversorgung



Vorranggebiet für
Trinkwassergewinnung



Wasserwerk

3 Planungsleitlinien

Der Planung dieser 33. 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 Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden, die einen weitest gehenden Ausgleich aller wesentlichen öffentlichen und privaten Belange gewährleisten; insbesondere in Zuordnung zu bestehenden Gewerbestandorten.

b) Belange der Wirtschaft

- Die Samtgemeinde möchte ansiedlungswilligen Unternehmen Möglichkeiten zur Ansiedlung und Erweiterungen geben, um dadurch eine Stärkung der mittelständischen Struktur zu gewährleisten.
- Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Samtgemeinde.
- Günstige Anbindung an überregionale Verkehrswege.

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. Es ist ein unmittelbarer Anschluss an bestehende Gewerbegebiete gegeben.

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) Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgen; eine Mehrbelastung der Vorfluter durch die Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser wird vermieden.

4 Geltungsbereich und Darstellungen

Der Änderungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich nördlich der „Industriestraße“ und östlich der „Georgsdorfer Straße“ (K 4).

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Plangebiet gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO (ca. 2,4 ha) dargestellt.

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

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 dem Versorgungsträger durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes 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 verbindlichen Bauleitplanung 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 die Stadt auch die abhängige und unabhängige Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und dem Ortsbrandmeister überprüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen einleiten, die einen ordnungsgemäßen vorbeugenden Brandschutz sicherstellen. Das DVGW - Regelwerk wird beachtet.

6 Belange der Umwelt

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.

7 Belange des Immissionsschutzes

- Gewerbelärm

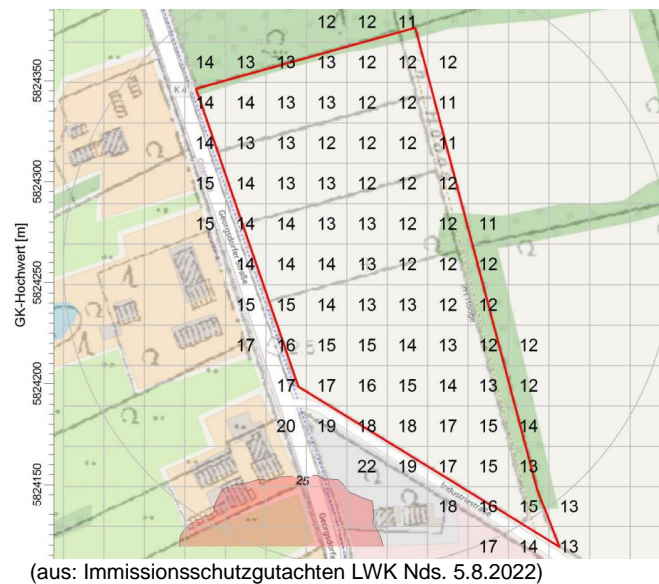
Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind entsprechend berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Emissionskontingente) kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den 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 Geruchsmissionen 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 m² im südlichen Bereich eingehalten bzw. unterschritten, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen 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 Gewerbebenutzung 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 belästigungrelevanten 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.

8 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

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

9 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.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus ist im Jahre 2005 gemäß § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht worden. Die 33. Änderung bezieht sich auf den Flächennutzungsplan i.d.F. der Neubekanntmachung 2005.

Wallenhorst, 2023-05-30

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 33. Änderung des FNP dem Rat der Samtgemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Feststellungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den _____

Im Auftrag