

Exemplar gem. § 3 Abs. 1 BauGB



**GEMEINDE
WIETMARSCHEN**

Bebauungsplan Nr. 150

**„Gewerbegebiet A 31
Wietmarschen-Lohne XVII“**

Begründung

gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

Projektnummer: 224304

Datum: 07.04.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	2
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	3
3	Darlegung der Planungsabsichten	4
3.1	Planungsleitlinien	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung.....	4
3.3	Festsetzungen in Textform	5
4	Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht	5
5	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange	5
5.1	Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	5
5.2	Abfallbeseitigung	6
5.3	Schmutzwasserentsorgung	6
5.4	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	6
5.5	Belange des Brandschutzes.....	6
6	Belange des Immissionsschutzes	7
7	Abschließende Erläuterungen	7
7.1	Bodenfunde.....	7
7.2	Bodenkontaminationen / Altablagerungen	7
7.3	Sonstige Hinweise.....	7
7.4	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	8
8	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	9

Als gesonderter Teil der Begründung wird im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Anlagen:

- schalltechnische Beurteilung, IPW
- wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW (z.Z. in Bearbeitung)

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 07.04.2026

Proj.-Nr.: 224304

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

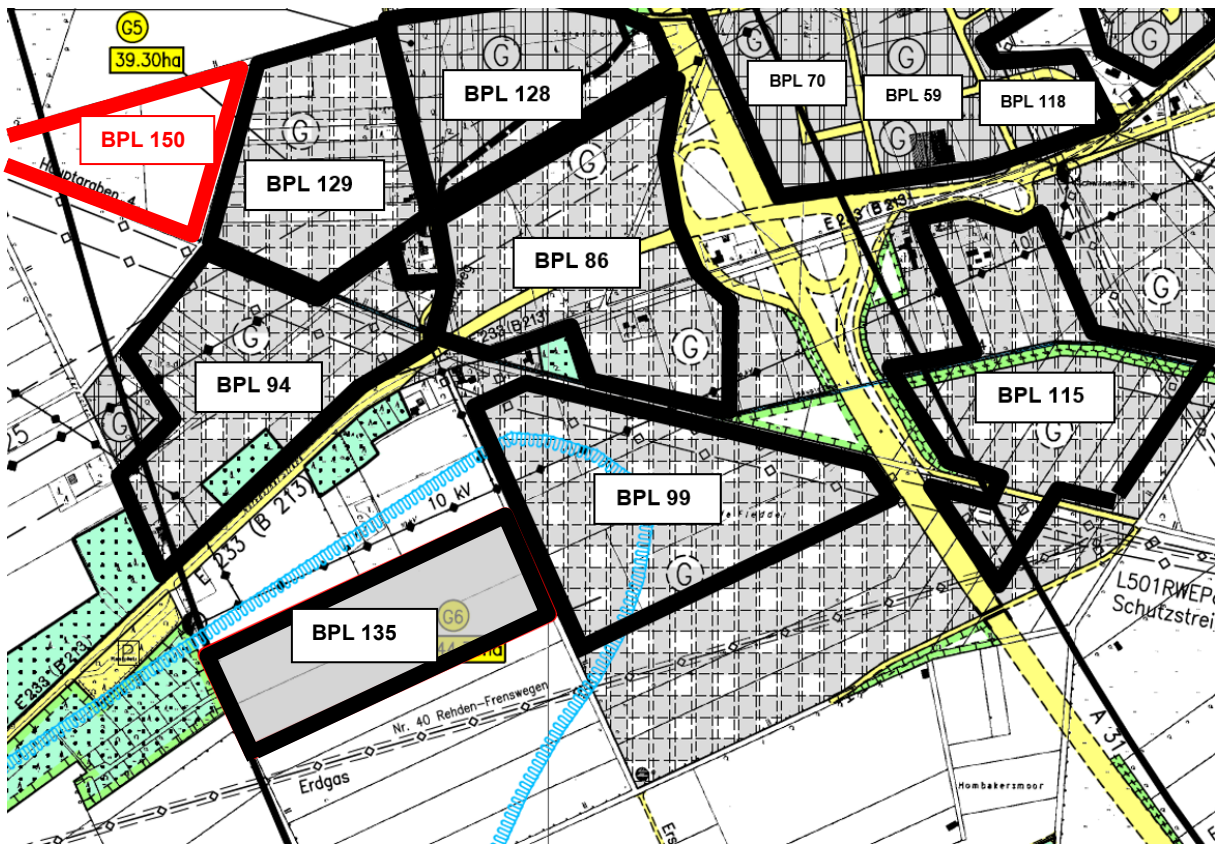
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 150 stellt eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes an der A 31 im Ortsteil Lohne dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 werden mit der 36. Änderung des FNP (in Parallelaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 150) gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Seit 2004 sind bereits unmittelbar westlich der Bundesautobahn BAB A 31 der Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne VII“ (2004), der Bebauungsplan Nr. 94 Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne VIII“ (2009, 1. Änderung 2011, 2. vereinfachte Änderung 2012, Nr. 94.1 2017), der Bebauungsplan Nr. 128 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne XIV“ (2020, 1. vereinfachte Änderung 2022), der Bebauungsplan Nr. 129 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne XV“ (2024) und der Bebauungsplan Nr. 135 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne XVI“ (2025) aufgestellt worden.

Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne - Wirksamer FNP (Auszug o.M.)



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 werden nunmehr weitere Bauflächen zur Verfügung gestellt, um die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde am vorhandenen Gewerbestandort zu fördern und neue Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen.

Insofern wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleitete Entwicklung dieses Gewerbestandortes nunmehr durch die verbindliche Bauleitplanung fortgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen stellt auch westlich der Autobahn gewerbliche Bauflächen dar, die auch Teil des „Gewerbegebietes A 31 Wietmarschen Lohne“ sind. Hier wurde mit der Neuaufstellung des FNP 2005 ein Standort dargestellt, der weitestgehend keine entgegenstehenden Festlegungen des RROP 2001 aufgewiesen hatte und in dem auch im Wesentlichen keine naturschutzfachlichen Potentiale vorhanden sind, die

der Planung grundsätzlich entgegenstehen würden. In diesem Zusammenhang ist u.a. bzgl. der Größenordnung des Gewerbestandortes Lohne insgesamt ein städtebaulicher Vertrag mit dem Landkreis Grafschaft Bentheim abgeschlossen worden (s.o.).

Insofern entspricht die 36. Änderung des FNP der Gemeinde Wietmarschen - und damit auch der nunmehr aufgestellte Bebauungsplan Nr. 150 - den Zielsetzungen der Regionalplanung.

Die Zielsetzungen hinsichtlich der weiteren gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Wietmarschen sind insbesondere:

- Näherungsweise Ausgleich der Pendlerbilanz. Idealisiert würde dieses bedeuten, dass jeder Erwerbsperson in der Gemeinde auch ein Arbeitsplatz im Gemeindegebiet zur Verfügung steht. Dieses ist angesichts der Nachbarschaft zu anderen Gewerbestandorten nicht zu erwarten, so dass als Annäherung ein Ausgleich der Pendlerbilanz angestrebt wird.
- Gewerbeflächenstandorte sollen unter Ausnutzung der Standortvorteile an übergeordneten Verkehrswegen ausgewiesen werden und gleichzeitig eine die Immissionsschutzgesichtspunkte beachtende Zuordnung zu den Wohnstandorten besitzen. Der Sicherung der Qualität und Attraktivität der Wohnstandorte und des Umfeldes kommt dabei eine gleichrangige Bedeutung zu.
- Ein besonderer Schwerpunkt soll in einem Abbau der Arbeitslosenzahlen und in der Schaffung qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze liegen. Der Ansiedlung von Produktionsbetrieben und Betrieben mit diesem Arbeitsplatzstandard kommen insoweit eine besondere Bedeutung zu.
- Die vorhandenen Arbeitsplätze und insoweit die vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte sollen erhalten und gesichert werden. Ggf. fehlende Standortqualitäten (u.a. verkehrliche Anbindung) sollen verbessert werden.
- Unter Berücksichtigung der im RROP stehenden Vorgaben, ist es Zielsetzung, planungssichere Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten, um auf entsprechende Anfragen aus der Wirtschaft reagieren zu können. Dabei ist es Bestreben der Gemeinde, in Zusammenarbeit mit dem Landkreis die Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Wirtschaft zu verbessern und eine gemeinsame, regionale Entwicklung zu fördern (z.B. durch die Zusammenarbeit in regionaler Kooperation).

Auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht zur 36. Änderung des FNP wird verwiesen.

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne XVII“ liegt rd. 1 km westlich der Autobahn BAB 31 und rd. 500m nördlich der B 213, nördlich der „Lanzstraße“ und südlich der „Franz-Josef-Straße“

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 67.805 m ²
- Gewerbegebiete (GEE)	ca. 51.660 m ²
- Flächen mit Erhaltungsfestsetzung (GEE)	ca. 1.765 m ²
- Flächen mit Erhaltungsfestsetzung (Grünfläche)	ca. 2.710 m ²
- Regenrückhaltebecken	ca. 3.275 m ²
- Gewässer, Hauptgraben 4	ca. 4.595 m ²
- Grünfläche/ Obstbaumwiese	ca. 3.800 m ²

3 Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Planungsleitlinien

Folgende Planungsleitlinien liegen dem Bebauungsplan Nr.150 „Gewerbegebiet A31 Wietmarschen - Lohne XVII“ zugrunde:

1. 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; Zuordnung zu bestehenden Gewerbestandorten.
2. Belange der Wirtschaft
 - a) Die Gemeinde möchte ansiedlungswilligen Unternehmen Möglichkeiten zur Ansiedlung im Gemeindegebiet geben, zur Stärkung der mittelständischen Struktur.
 - b) Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde.
 - c) Günstige Anbindung an überregionale Verkehrswege (B 213).
3. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Es sollen Gewerbebauflächen nur in dem Umfang ausgewiesen werden, der sich unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung aus dem Ansiedlungs-, Ersatz-/ Erweiterungsbedarf sowie dem Nachfragebedarf von Unternehmen ergibt.
4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - a) Bauflächen sollen lediglich außerhalb vorhandener Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen werden. Der Anforderung wird mit diesem Bauleitplan entsprochen.
 - b) Für den mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden geeignete Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen vorgesehen.
5. Belange der Versorgung mit Energie und Wasser sowie Abwasserentsorgung und Abwasserbeseitigung
 - a) Die zentrale Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorgesehen.
 - b) Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.
6. Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - u. a. Immissionsschutz -
Lage der Bauflächen in geschlossenen, eng umgrenzten Bereichen außerhalb der dicht besiedelten Ortslagen zum Schutz der Wohnbevölkerung in bebauten Ortslagen vor zusätzlichen Immissionen und Verstärkung des Kraftfahrzeugverkehrs, Verkehrslärm, Abgase, gewerbliche Immissionen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen (gewerbliche Bauflächen) und den angrenzenden Bebauungsplänen als eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkungen der Gewerbegebiete ergibt sich dabei aus den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung, die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitet worden ist (s.u.).

Die an den Rändern des Plangebietes vorhandenen Bepflanzungen sollen erhalten werden. Diese werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern usw. ... gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken wird gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Auf die wasserwirtschaftliche Vorplanung zu dem Bebauungsplan wird verwiesen.

Im Süden des Plangebietes wird der Hauptgraben 4 und die südlich gelegenen Heckenstrukturen als Gewässer gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB bzw. als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie unter Berücksichtigung der im Plangebiet angestrebten baulichen Nutzung getroffen.

3.3 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der baulichen Gestaltung und der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Ansehung der baulichen Gestaltung im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird auch eine private Grünfläche/ Obstbaumwiese festgesetzt; diese dient der Kompensation eines Vorhaben in der Samtgemeinde Schüttorf.

Entsprechend der o.g. Planungsziele werden für das Plangebiet die textlichen Festsetzungen in Anlehnung an die angrenzenden Bauleitplanungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei sollen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auch Aussagen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB gemacht werden.

Der Umweltbericht wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

5 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

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 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bereits Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen vorhanden sind. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen und Schutzabstände, auch bei geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind zu beachten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln Gehölze zulässig.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Hinweis: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

5.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral in Trägerschaft des Landkreises Grafschaft Bentheim.

5.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das noch anzulegende 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.

5.4 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erarbeitet worden. Mit der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zum Bebauungsplan Nr. 150 wird die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Plangebietes nachgewiesen.

Das auf den befestigten Flächen im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen oder offenen Gräben gesammelt und dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet. Das geplante Regenrückhaltebecken ist zum Grundwasser hin abzudichten. Das Wasser wird auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und in den Hauptgraben 4 eingeleitet. Die Einleitungen in die Vorflut sind ordnungsgemäß in die Böschung einzubauen. Der Notüberlauf zum Hauptgraben 4 ist so herzustellen, dass die uneingeschränkte Befahrung mit Räumfahrzeugen entlang des Gewässers möglich ist.

Für die geplante Einleitung aus dem Regenrückhaltebecken in den Hauptgraben 4 sind bei der Unteren Wasserbehörde Anträge nach § 68 WHG sowie nach §§ 8, 9 u. 10 WHG zu stellen.

Weitergehende Details sind im Rahmen des Bauentwurfes und Wasserrechtsantrages sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen. Das RRB muss ordnungsgemäß und regelmäßig unterhalten werden, um die Funktion langfristig aufrecht zu erhalten.

5.5 Belange des Brandschutzes

Hinsichtlich der Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist festzustellen, dass die Erfordernisse des Brandschutzes im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr, dem Wasser- und Abwasser Zweckverband (WAZ Niedergrafschaft) und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt werden, so dass die notwendigen Löschwasserentnahmeeinrichtungen an den geeigneten Stellen eingerichtet werden.

Von kommunaler Seite ist für die geplanten Gewerbegebiete jeweils eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h x 2h in den nach DVGW W405 max. zulässigen Entfernungen vorzusehen. Je Entnahmestelle soll die Gesamtmenge zur Verfügung stehen.

6 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, die auf der Grundlage der geplanten Ausweisung von Gewerbegebieten, unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen, die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für das Plangebiet ermittelt, sh. Anlage. Danach werden die erforderlichen „Emissionskontingente“ (L_{EK}) im Bebauungsplan festgesetzt, um den immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen der benachbarten Nutzungen Rechnung zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Nachweise geführt werden müssen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente auch eingehalten werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den geplanten Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten.

7 Abschließende Erläuterungen

7.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder neuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Allee 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 205766 15 gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.2 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Bzgl. des Plangebietes liegen der Gemeinde Wietmarschen keine Verdachtsmomente auf Altablagerungen und sonstige Bodenkontaminationen vor.

7.3 Sonstige Hinweise

Der Planbereich liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37a, in dem Windenergieanlagen und andere vergleichbare hochaufragende Hindernisse jeder Art regelmäßig nicht mit den militärischen Flugbetriebsbelangen vereinbar sind. Die luftfahrtrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt im An-/ Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus.

Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkverbindungen. Die maximal zulässige Bauhöhe darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung 78 m über NN nicht überschreiten, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Im Plangebiet stehen Höhen zwischen 23 m und 25 m über NN an. Das Plangebiet liegt innerhalb der Baubeschränkungszone des Luft-Boden-Schießplatzes Nordhorn-Range. Hier dürfen Gebäude eine Höhe von 30 m über Gelände nicht überschreiten. Damit sind im Plangebiet nur baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 55 m über NN zulässig. Die Richtfunkverbindung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

7.4 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.

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

8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 07.04.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 150 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Wietmarschen, den

Der Bürgermeister