

Exemplar gem. § 3 Abs. 1 BauGB



**GEMEINDE
WIETMARSCHEN**

**Flächennutzungsplan
36. Änderung**

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

Begründung

**Im Verfahren
gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB**

Projektnummer: 224304
Datum: 16.06.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	2
2	Raumordnung und Regionalplanung	3
3	Planungsleitlinien	4
4	Geltungsbereich und Darstellungen	5
5	Verkehrliche Erschließung	5
6	Ver-/ Entsorgung	5
7	Umweltbericht	5
8	Belange des Immissionsschutzes	6
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel	6
10	Bodenfunde	6
11	Sonstige Hinweise	6
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	7

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

Anlagen:

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

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 16.06.2025

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

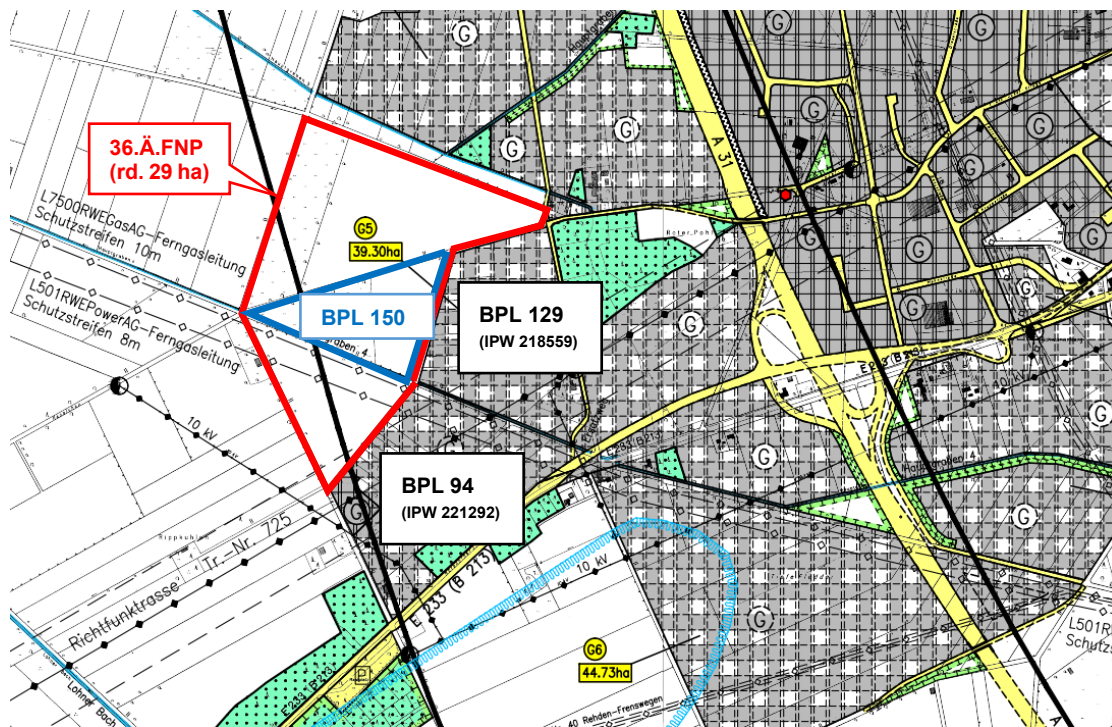
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen ist seit 2004 wirksam. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wietmarschen werden im Ortsteil Lohne am bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes an der A 31 weitere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Derzeit wird der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wietmarschen als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt.

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



Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen dieser Änderung des FNP 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. Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Ausweisung von neuen Bauflächen im Anschluss an bestehende 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 den Anschluss an den bestehenden Siedlungsstandort eine bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ebenso können insbesondere auch 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.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. gemeindlichen Zielsetzungen ist es nunmehr erforderlich den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

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 Immissionschutzgesichtspunkte 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 2001 (sh. Hinweis unten) 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).

2 Raumordnung und Regionalplanung

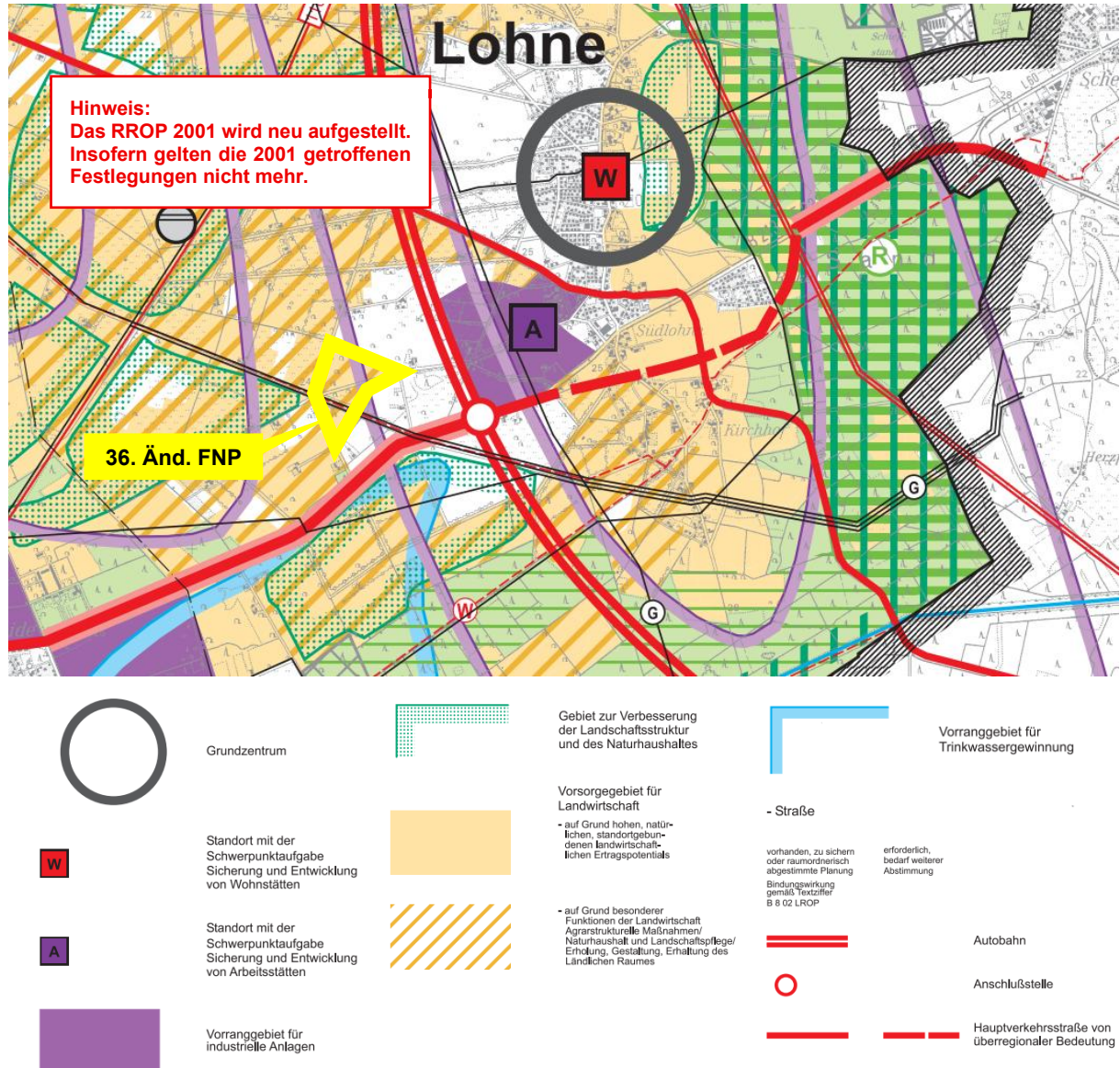
Hinweis: Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2001 - Landkreis Grafschaft Bentheim) wird neu aufgestellt. Insofern gelten die 2001 getroffenen Festlegungen nicht mehr. Die Gemeinde Wietmarschen geht aber davon aus, dass für die Gemeinde Wietmarschen bzgl. der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen“ und der 2001 dargestellten „Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft“ im neuen RROP keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden; (Anmerkung: statt Vorbehaltsgebiet heißt es dann wohl Vorsorgegebiet).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2001 Landkreis Grafschaft Bentheim) ist der gesamte Gewerbegebietskomplex (Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne) östlich der Autobahn A 31 als Vorranggebiet für industrielle Anlagen dargestellt. Der Gewerbestandort ist im Laufe der Jahre auch westlich der Autobahn weiterentwickelt worden.

Dem Gewerbestandort A 31 Wietmarschen Lohne ist im RROP die Schwerpunktaufgabe: Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen zugewiesen.

Das Plangebiet liegt lt. Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Grafschaft Bentheim (RROP 2001) in einem Grenzbereich eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. Auf Grund der Inanspruchnahme von - lediglich - Randlagen von dem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft geht die Gemeinde davon aus, dass hier keine wesentlichen Festlegungen der Regionalplanung (auch künftig nicht) entgegenstehen.

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



3 Planungsleitlinien

Folgende Planungsleitlinien liegen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen 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.

4 Geltungsbereich und Darstellungen

Der Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen (mit einer Größe von rd. 29 ha) liegt rd. 1 km westlich der Autobahn BAB 31 und rd. 500m nördlich der B 213.

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das angrenzende, vorhandene Straßennetz („Franz-Josef-Straße“, „Lanzstraße“, „Kanälchen“), mit Anbindung an die „Nordhorner Straße“/ Bundesstraße 213“.

6 Ver-/ Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde 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 beigefügt.

8 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 (Parallelaufstellung zur 36. Änderung FNP) wird eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet, die auf der Grundlage der geplanten Ausweisung von Gewerbegebieten, unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen, die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für das Plangebiet ermittelt. 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.

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel

Der Gemeinde Wietmarschen sind keine Hinweise bzgl. Altablagerungen oder Bodenkontaminationen in den Änderungsbereichen bekannt.

10 Bodenfunde

Für den Fall, dass archäologisch bedeutsame Bodenfunde in den Änderungsbereichen getätigt werden, sind diese gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz dem Landkreis anzuzeigen; es wird auf den § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, wonach ggf. der Beginn der Bauarbeiten 4 Wochen vorher der zuständigen Denkmalpflegebehörde des Landkreises anzuzeigen ist.

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.

11 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.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 16.06.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Feststellungsbeschluss vorgelegen.

Wietmarschen, den

Der Bürgermeister