Auslegungsexemplar

GEMEINDE WIETMARSCHEN

Bebauungsplan Nr. 145

„Gewerbegebiet Füchtenfeld“

Begründung

im Verfahren
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Projektnummer: 222238
Datum: 29.01.2024

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und -erfordernis 2

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte 3

3 Darlegung der Planungsabsichten 3

3.1 Planungsleitlinien 3

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung 3

3.3 Festsetzungen in Textform 4

4 Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht 4

5 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange 4

5.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation 4

5.2 Abfallbeseitigung 5

5.3 Schmutzwasserentsorgung 5

5.4 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange 5

5.5 Belange des Brandschutzes 5

6 Belange des Immissionsschutzes 5

7 Abschließende Erläuterungen 6

7.1 Bodenfunde 6

7.2 Bodenkontaminationen / Altablagerungen 6

7.3 Sonstige Hinweise 6

7.4 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung 7

8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke 7

Als gesonderter Teil ist der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigefügt.

Anlagen:
- schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 29.01.2024
Proj.-Nr.: 222238

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 Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 145 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wietmarschen zum Großteil als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der hier ansässige Produktionsbetrieb für die Fleisch- und Wurstwarenindustrie ist darauf angewiesen, die baulichen Anlagen auf dem Betriebsgrundstück nach Norden zu erweitern.

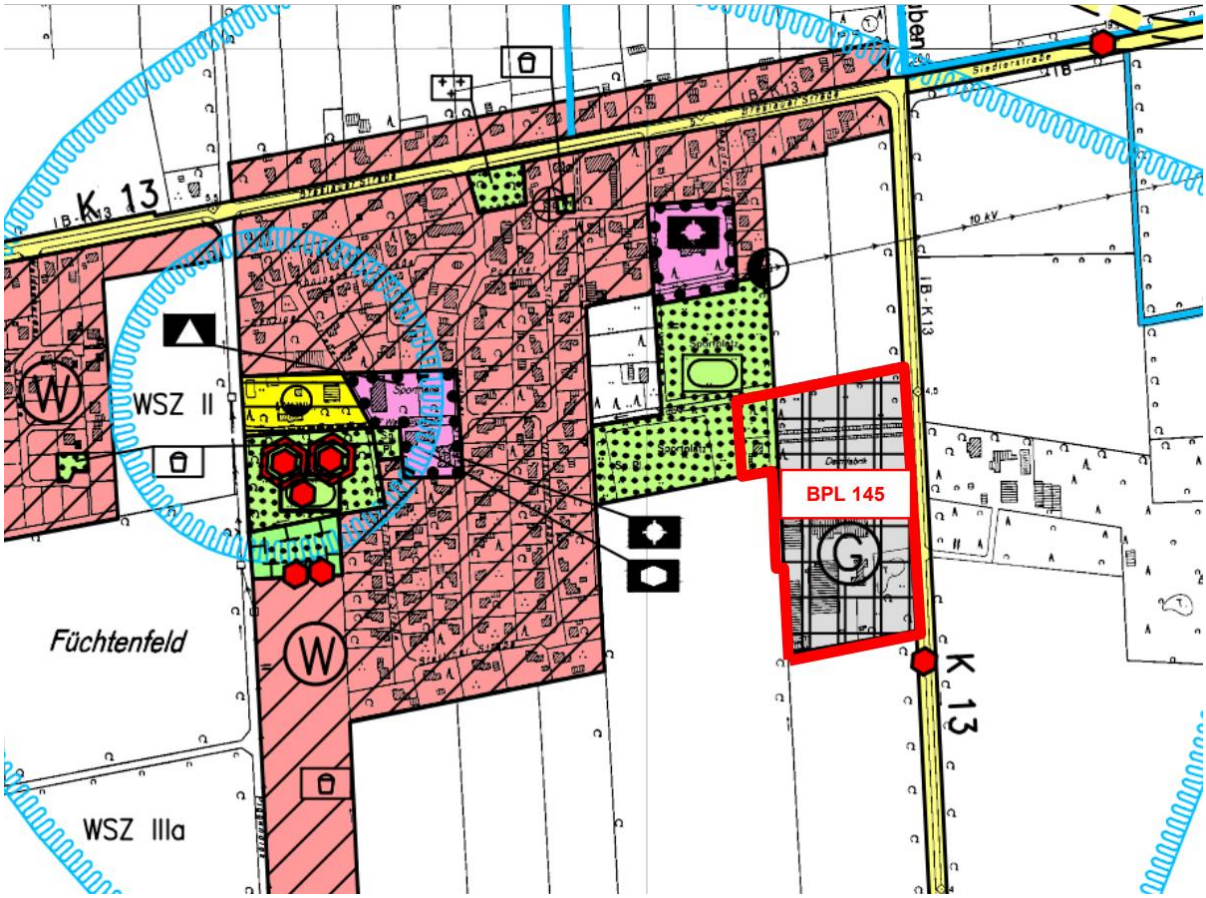
Diese Erweiterung der baulichen Anlagen ist für die weitere Betriebsorganisation dringend erforderlich, um hier u.a. wettbewerbsfähige Standortbedingungen zu schaffen, die eine wirtschaftliche Betriebsführung an diesem Standort ermöglichen. Insofern trägt die planungsrechtliche Erweiterung der betrieblichen Anlagen an diesem Standort insbesondere dazu bei, vorhandene Arbeitsplätze in der Gemeinde Wietmarschen zu sichern.

Damit liegt diese geplante Erweiterung der betrieblichen Anlagen auf dem Betriebsgrundstück sowie die dafür erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse und wird von der Gemeinde unterstützt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Erweiterungsbereich bereits überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Insofern ist dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

Der geringfügige Teil des Planbereiches der im FNP noch als Sportanlage dargestellt ist, wird im Rahmen einer der nächsten Änderung des FNP in die gewerblichen Bauflächendarstellungen integriert. Dort besteht bereits das Betriebsleiter-Wohnhaus.

Abb.: Gemeinde Wietmarschen OT Füchtenfeld - Wirksamer FNP (Auszug o.M.)



2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Füchtenfeld“ liegt im Südwesten des Ortsteils Füchtenfeld an der „Füchtenfelder Straße“.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):		ca. 37.875 m²
-	Gewerbegebiet (GEE)	ca. 31.695 m²
-	Grünflächen mit Erhaltfestsetzung	ca. 2.530 m²
-	Grünflächen Parkanlage/ Garten	ca. 3.650 m²

3 Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Planungsleitlinien

Folgende Planungsleitlinien liegen dem Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Füchtenfeld“ 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 ansässigen Unternehmen Möglichkeiten zur Erweiterung ihrer Standorte geben, zur Stärkung der mittelständischen Struktur in der Gemeinde.
   b) Schaffung/ Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde.

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- und 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.

5. 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 wie Verstärkung des Kraftfahrzeugverkehrs, Verkehrslärm, Abgase, gewerbliche Immissionen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen (gewerbliche Bauflächen) 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.).

Des Weiteren werden die an den Rändern vorhandenen Gehölze als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, die eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes sicherstellen sollen und damit dem Landschafts- bzw. Ortsbild Rechnung tragen.

Ebenso werden die vorhandenen Grünflächen/ Gärten als private Grünfläche/ Parkanlage 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.

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 wurde 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.

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 vorhandenen sind. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen und Schutzabstände, auch bei geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind zu beachten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde 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.

5.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral in Trägerschaft des Landkreises Grafschaft Bentheim.

5.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Systeme. Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der weiteren, bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erbracht.

5.4 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Die Oberflächenwasserentsorgung erfolgt durch Erweiterung bzw. Anpassung der vorhandenen Systeme. Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der weiteren, bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erbracht.

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.
Für das Plangebiet ist von Seiten der Gemeinde Wietmarschen eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m^3/h x 2h vorzuhalten. Die Handlungsempfehlungen des DVGW, der AGBF und der vfdb sind zu beachten. Zudem soll der Abstand zwischen der ersten Entnahmestelle (mind. 48m^3/h x 2h) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante eine Entfernung von 75m nicht überschreiten.

6 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 wurde 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, sh. Anlage.

Danach werden die erforderlichen „Emissionskontingente“ (L_{EK}) im Bebauungsplan festgesetzt, um den immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen der benachbarten Nutzungen Rechnung zu tragen.

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind als Vorbelastung anzuerkennen.

7 Abschließende Erläuterungen

7.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz).

Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der Bezirksregierung Weser–Ems–Archäologische Denkmalpflege- oder der Kreisverwaltung als unterer Denkmalschutzbehörde zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), 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.

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 Vegetations-technik 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. Überfahrungsverbotszonen, 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 Struktur-schäden zu vermeiden.

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.

7.4 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen 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.
Die Veranlagung und Erhebung wird nach den Bestimmungen der Entwässerungsabgabensatzung und der Wasserabgabensatzung aufgrund der Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes durchgeführt.
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, 29.01.2024
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Wietmarschen, den Der Bürgermeister