

# **Gemeinde Osterwald**

**Bebauungsplan Nr. 11  
„Alte Piccardie – West“**

**1. Änderung und Erweiterung**

**Begründung**

**gemäß § 9 (8) BauGB**

Projektnummer: 217436  
Datum: 2019-06-25

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und städtebauliche Werte</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Ver-/ Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Altablagerungen/ Bodenkontaminationen</b> .....	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Bodenfunde</b> .....	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke</b> .....	<b>7</b>

**Als gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht beigelegt.**

## Anlagen:

- Schalltechnische Berechnung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-06-25

Proj.-Nr.: 217436

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Gemeindeplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

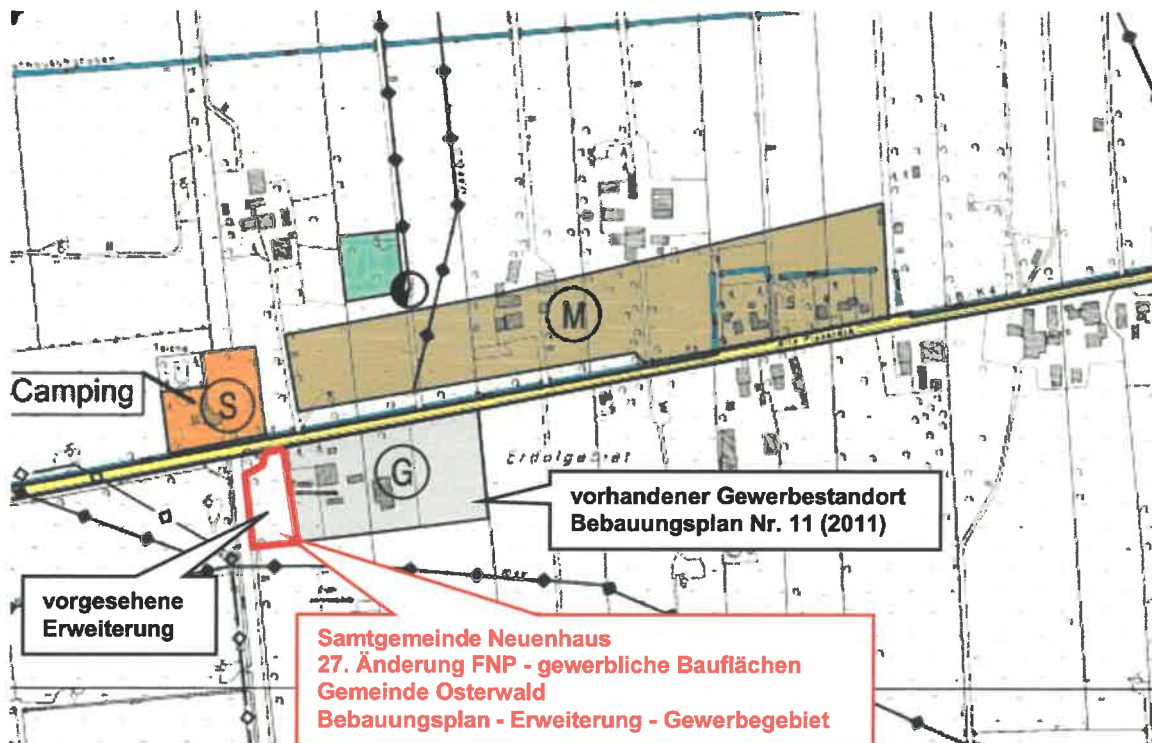
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

An der Kreisstraße 4 „Alte Piccardie“ in der Gemeinde Osterwald besteht ein Standort der STRABAG AG (Straßenbau, Rohrleitungs- und Anlagenbau usw.). Für den Standort wurde 2011 der Bebauungsplan Nr. 11 „Alte Piccardie - West“ aufgestellt. Das Betriebsgelände soll nunmehr in Richtung Westen erweitert werden. Diese Erweiterungsmöglichkeit dient dazu auch zukünftig den Betriebsstandort hier in der Gemeinde zu sichern.

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



Die Samtgemeinde Neuenhaus und die Gemeinde Osterwald sind bestrebt dem ansässigen Unternehmen entsprechende Erweiterungen zu ermöglichen, um diesen Gewerbestandort in der Gemeinde halten zu können (einschließlich der Gewerbesteuererinnahmen) 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 oben angesprochenen 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.

Durch die nunmehr vorgesehene Erweiterung des Betriebes im hier bestehenden Siedlungsbereich können technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden. Des Weiteren wird durch die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes 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.

Die Samtgemeinde Neuenhaus unterstützt die Zielsetzung der Mitgliedsgemeinde Osterwald 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.

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 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11, 1.Änderung und Erweiterung befindet sich unmittelbar südlich der Kreisstraße 4 „Alte Piccardie“, westlich des vorhandenen Betriebsstandortes.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 6.645 m <sup>2</sup>
- Gewerbegebiete (GE)	ca. 5.570 m <sup>2</sup>
- Flächen zum Anpflanzen ...	ca. 1.075 m <sup>2</sup>

## 3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen und der betrieblichen Anforderungen sowie der erforderlichen Nutzungsregelungen (insbesondere hinsichtlich Immissionsschutz s.u.) erfolgt hier die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO.

Des Weiteren werden Flächen zum Anpflanzen ... und Flächen zum Erhalt und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, die die im Planungsraum vorhandenen Anpflanzungen erhalten sollen bzw. die Eingrünung (Sichtschutz) des Gewerbebestandes sicherstellen sollen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der im Plangebiet angestrebten baulichen Nutzung getroffen.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Diese textlichen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zu den Anpflanzungen und zu den Immissionsschutzmaßnahmen konkretisieren die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen.

## 4 Verkehrliche Erschließung

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

## 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 wird der Vorhabenträger/ die STRABAG AG, Erweiterung rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger durchführen. 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.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanungen sichergestellt.

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

Das geplante Regenrückhaltebecken ist so anzulegen, dass eine Gewässerunterhaltung des Straßenseitengraben weiterhin gewährleistet ist. Hierfür ist ein Abstand zum Gewässer von mindestens fünf Meter einzuhalten. Die Drosselleitung ist ordnungsgemäß in die Böschung einzubauen. Sofern wassergefährdende Stoffe in das RRB gelangen können, sollte ein Stauschieber in die Drosselleitung eingebaut werden, um ein Abfließen in die weitere Vorflut im Havariefall zu verhindern.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Wasserversorgung werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Im Zuge der Erschließung des Planbereiches wird seitens des Vorhabenträgers auch die abhängige und unabhängige Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und dem Ortsbrandmeister überprüft und ggf. entsprechende Maßnahmen eingeleitet, die einen ordnungsgemäßen vorbeugenden Brandschutz sicherstellen. Das DVGW - Regelwerk wird beachtet. Es ist eine Löschwassermenge für das Gebiet in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h x 2h in max. 75 m Entfernung bereitzustellen.

## 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 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung**

Träger der Erschließung ist der Vorhabenträger, Erschließungskosten fallen für die Gemeinde Osterwald nicht an.

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

## **9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen**

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

## **10 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.



## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2019-06-25

**INGENIEURPLANUNG**



M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung und Erweiterung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 25.6.2019 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Osterwald, den 25.06.19



Im Auftrag

