



**Samtgemeinde  
Neuenhaus**

## **Flächennutzungsplan**

### **23. Änderung**

**Stadt Neuenhaus – OT Veldhausen  
„Wohngebiet Teland“**

### **Begründung**

**gemäß § 5 (5) BauGB**

Projektnummer: 216456  
Datum: 2020-02-18

**IPW**<sup>■</sup>  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

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

Als gesonderter Bestandteil ist der Umweltbericht der Begründung beigelegt.

## Anlagen:

- Schalltechnische Berechnung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2020-02-18

Proj.-Nr.: 216456

**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 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus werden im Osten der Ortslage Veldhausen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Samtgemeinde Neuenhaus möchte mit diesen Bauflächenausweisungen den Wohnstandort Veldhausen als Grundzentrum sichern und weiterentwickeln.

Tatsächlich wird der Planbereich z.Z. überwiegend als intensive Ackerfläche genutzt. Dies entspricht auch der derzeitigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus. Hier bedeutet: keine besondere Darstellung = Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB.

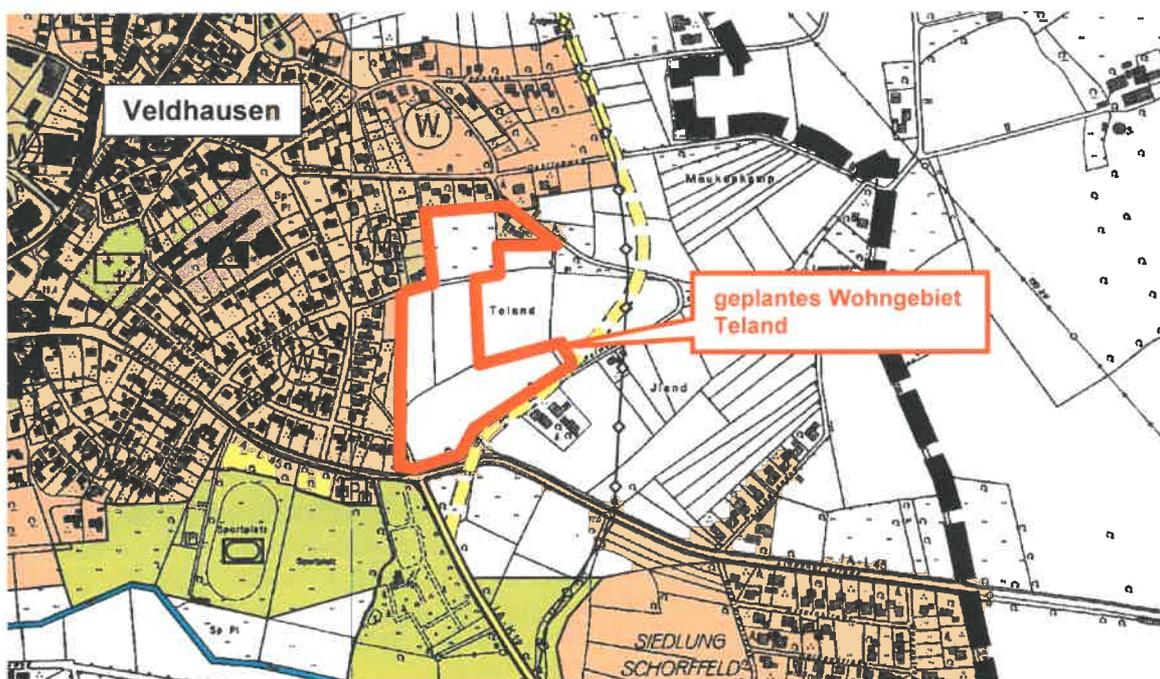
Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen dieser Änderung des FNP ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Samtgemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Arrondierung vorhandener Siedlungsstandorte). 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 Siedlungsstandortes 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 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.

### Darstellungen wirksamer FNP Samtgemeinde Neuenhaus (Ausschnitt o.M.):



## 2 Raumordnung und Regionalplanung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP Landkreis Grafschaft Bentheim 2001) Grundzentren als Standorte innerhalb der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen festgelegt, d.h. dass Grundzentren räumlich-konkret innerhalb des Gemeindegebietes ausgewiesen werden können.

Im Bereich der Samtgemeinde Neuenhaus werden zwei Grundzentren ausgewiesen (Neuenhaus und Veldhausen). Es handelt es sich um historisch gewachsene Siedlungsschwerpunkte innerhalb der Kommune, die über eigene selbstständige Versorgungsstrukturen (verschiedene Fachgeschäfte, (fach-) ärztliche Versorgung, weiterführende Schule, soziale und kulturelle Einrichtungen) verfügen. Allerdings sind seitens der Stadt Neuenhaus und dem Ortsteil Veldhausen verstärkt Anstrengungen zu unternehmen, um die grundzentralen Einrichtungen, insbesondere die öffentlichen Einrichtungen, auszubauen und zu verstärken.

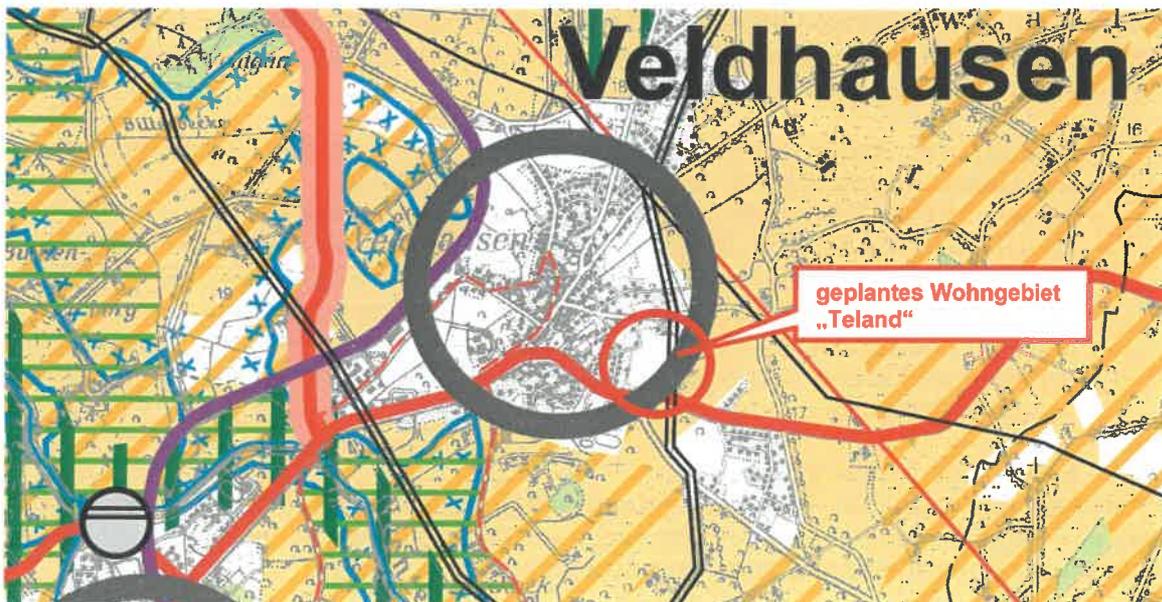
Mit der Ausweisung von Grundzentren sollen die Bevölkerung, die Wirtschaft und die o.g. Versorgungseinrichtungen an diesen Standorten konzentriert werden. Dies bedeutet somit auch eine Verpflichtung zum Erhalt und zum Ausbau der entsprechenden Grundzentren.

Das bedeutet auch, dass das Grundzentrum die Funktion als Wohnstandort durch die Vorhaltung von geeigneten Wohnbauflächen im Rahmen einer Angebotsplanung absichern muss. Dabei ist jeweils die zentralörtliche Bedeutung der einzelnen Kommunen zu berücksichtigen.

Nach dem RROP sind für den Planbereich keine Darstellungen vorhanden, die einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

Insofern ist – gemessen an den Darstellungen des RROPs – die planungsrechtliche Erweiterung des Wohnstandortes durch die 23. Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

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



**Grundzentrum**

Rohrfemleitungen

EÖ = Erdöl, G = Gas,  
P = Produktenleitung

**Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (HVStr.reg.)**

**Sonstige Eisenbahnstrecke**

**Regional bedeutsame Busverkehr**

**Regional bedeutsame Wanderweg (Radfahren)**

### 3 Planungsleitlinien

Der Planung dieser 23. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Planungsleitlinien der Samtgemeinde Neuenhaus zugrunde:

#### a) Geordnete städtebauliche Entwicklung

Der gewählte Standort für die Wohnbauflächen erfüllt in mehrfacher Hinsicht die Standortanforderungen für eine städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung, da insbesondere folgende Standortkriterien Berücksichtigung finden:

- Die zu besiedelnden Flächen finden einen direkten Anschluss an bereits vorhandene und erschlossene Wohnsiedlungsbereiche.
- Der räumliche Zuschnitt der Baufläche ermöglicht ein der Nachfrage entsprechendes Wohnraumangebot. Dieses bedeutet, dass eine Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden kann und gleichzeitig die Nachfragesituation berücksichtigt wird.
- Für die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die vorhandenen Straßen gegeben.

#### b) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Bauflächenausweisungen, an diesem Standort, sollen den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden, einseitige Bevölkerungsstrukturen vermeiden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern.

Die Bauflächen sollen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden, so dass auch hinsichtlich der Kosten für Bauland und damit der Gesamtkosten für Wohnraum im Allgemeinen ein differenziertes Angebot bereitgestellt werden kann.

Zudem ist die absehbare Bereitstellung verfügbaren Baulandes, vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks Wohnraumsuchender, ein weiteres wichtiges Entscheidungskriterium.

#### 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 Wohnsiedlungsbereiche. Es ist ein unmittelbarer Anschluss an bestehende Siedlungsgefüge 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 der entsprechenden Gesetze hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz). Ein Umweltbericht wird parallel erstellt; dieser ist gleichzeitig Grundlage der Abwägung über diese Flächennutzungsplanänderung.

#### f) Belange der Landwirtschaft

Inanspruchnahme von Flächen, die seitens der Landwirtschaft verfügbar gemacht werden können, also keine hofnahen Flächen darstellen; Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

#### g) 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

Das Plangebiet (mit einer Gesamtgröße von rd. 4,1 ha) befindet sich im Osten der Ortslage Veldhausen unmittelbar nördlich der „Lingener Straße“ L 45 und östlich der „Carl-van-der-Linde-Straße“.

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Plangebiet Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Osten des Änderungsbereiches ist die mögliche Trasse einer östlichen Ortskernentlastungsstraße nachrichtlich dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von Süden über die „Fuchsenstraße“ mit Anbindung an die „Lingener Straße“ L 45 und im Nordwesten über die Verlängerung des „Lupinenweges“.

## 5 Ver-/ Entsorgung

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau an die in der Nachbarschaft vorhandenen Netze. 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. Weiterhin werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig koordiniert.

Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

In dem Planbereich sind bereits erdverlegte Versorgungseinrichtungen vorhanden. Des Weiteren wird es erforderlich, im Zuge der Erschließung des Siedlungsgebietes weitere Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen und privaten Flächen zu verlegen. Die späteren Grundstückseigentümer haben, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGWG 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schaden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Grafschaft Bentheim; eine ordnungsgemäße Beseitigung ist sichergestellt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 89 ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erarbeitet worden, sh. Anlage.

Im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen vorgenommen worden. Danach kann das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden.

Die erforderlichen Wasserrechtsanträge sind dann mit der Aufstellung des Bauentwurfes beim Landkreis Grafschaft Bentheim, Untere Wasserbehörde einzureichen. Weitergehende Details sind im Rahmen des Bauentwurfes und Wasserrechtsantrages sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanungen sichergestellt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über das noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage erfolgen. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

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 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 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**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 wurde eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet, sh. Anlage.

Danach können die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts eingehalten werden, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutz-Wall oder -wand) an der „Lingener Straße“ (L 45) errichtet werden. Des Weiteren sind zusätzlich auch noch passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die mit der schalltechnischen Beurteilung ermittelten Ergebnisse sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass es im Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen kommt.

## **8 Bodenfunde**

Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50.000 größtenteils von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plagen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Es ergeben sich zwecks zu erwartender Schäden an Bodendenkmalen folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Der Vorhabenträger soll sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

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.

## 9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Für die Planbereiche liegen der Samtgemeinde/ Stadt Neuenhaus keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

## 10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus ist im Jahre 2005 gemäß § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht worden. Die 23. Änderung bezieht sich auf den Flächennutzungsplan i.d.F. der Neubekanntmachung 2005.

Wallenhorst, 2020-02-18

**INGENIEURPLANUNG**



M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 23. Änderung des FNP dem Rat der Samtgemeinde in seiner Sitzung am 18.02.2020 zum Feststellungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 18.02.2020

Im Auftrag

