



Samtgemeinde Neuenhaus

Flächennutzungsplan

24. Änderung

**Stadt Neuenhaus – Gewerbegebiet B 403
Gemeinde Lage – Sportanlagen**

Begründung

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

Projektnummer: 217134
Datum: 2018-08-23

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

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

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

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2018-08-23

Proj.-Nr.: 217134

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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus werden zwei Änderungsbereiche dargestellt.

Im Änderungsbereich 24.1 werden im Gewerbegebiet B 403/ Grenzstraße der Stadt Neuenhaus/ OT Grasdorf die ursprünglich nach § 5 (2) Nr.10 BauGB dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Teil – insbesondere entlang der „Nordhorner Straße“/ Bundesstraße 403 - zurückgenommen und die gewerblichen Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr.3 BauNVO entsprechend erweitert.

Im Rahmen der Ursprungsplanung (5. Änderung des FNP 2002) sind entlang der „Nordhorner Straße“ (Bundesstraße 403) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr.10 BauGB dargestellt worden bzw. im Bebauungsplan Nr. 53 „Gewerbegebiet B 403/ Grenzstraße“ (2002) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt worden. Teilweise sind entlang der Bundesstraße Baum-/ Heckenstrukturen vorhanden, hierfür wurden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Damit sollte gemäß der Ursprungsplanung eine Eingrünung des Gewerbebestandes sichergestellt und die Einbindung des Gewerbebestandes in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Auf der Grundlage der Ursprungsplanung ist der Gewerbebestandort inzwischen nahezu vollständig realisiert bzw. bebaut. Anpflanzungen entlang der Bundesstraße wurden bislang allerdings nicht durchgeführt.

Das bestehende Anpflanzgebot wird nun von den – am Gewerbebestandort ansässigen – Betrieben, die insbesondere die Werbewirkung zur Bundesstraße hin erhalten wollen, kritisch beurteilt.

Die Samtgemeinde Neuenhaus folgt dem Anliegen der ansässigen Gewerbebetriebe und verzichtet auf die Anpflanzungen entlang der Bundesstraße, um damit den ansässigen Betrieben den Standort- bzw. Werbevorteil an der Bundesstraße zu erhalten. Auch die im Zuge der Bundesstraße teilweise vorhandenen Bepflanzungen sollen aus Gründen der Gleichbehandlung nicht mehr als zu erhaltende Anpflanzungen dargestellt werden.

Damit werden hier die wirtschaftlichen Belange der Samtgemeinde Neuenhaus (Gewerbeentwicklung allgemein und Standortsicherung im Gewerbegebiet an der B 403/ Grenzstraße) insgesamt berücksichtigt und letztlich auch Arbeitsplätze erhalten und gesichert.

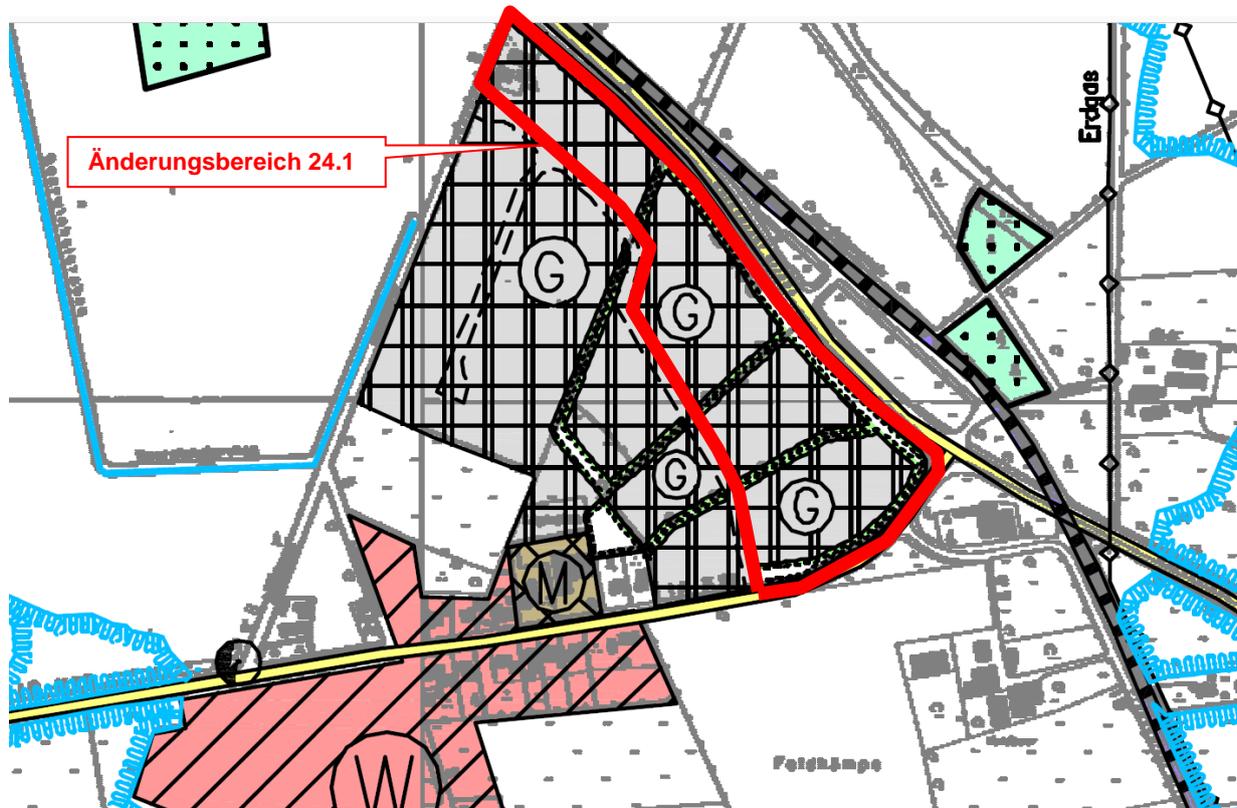
Die Samtgemeinde Neuenhaus führt deshalb die 24. Änderung des FNP (Änderungsbereich 24.1) durch und die Stadt Neuenhaus stellt dazu im Parallelverfahren die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet B 403/ Grenzstraße“ auf.

Mit der Darstellung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Sportplatz gemäß § 5 (2) Nr.5 BauGB im Änderungsbereich 24.2 wird der FNP hier der bereits bestehenden, tatsächlichen Nutzung – Sportplatz des Sportvereins Rot-Weiß Lage - angepasst.

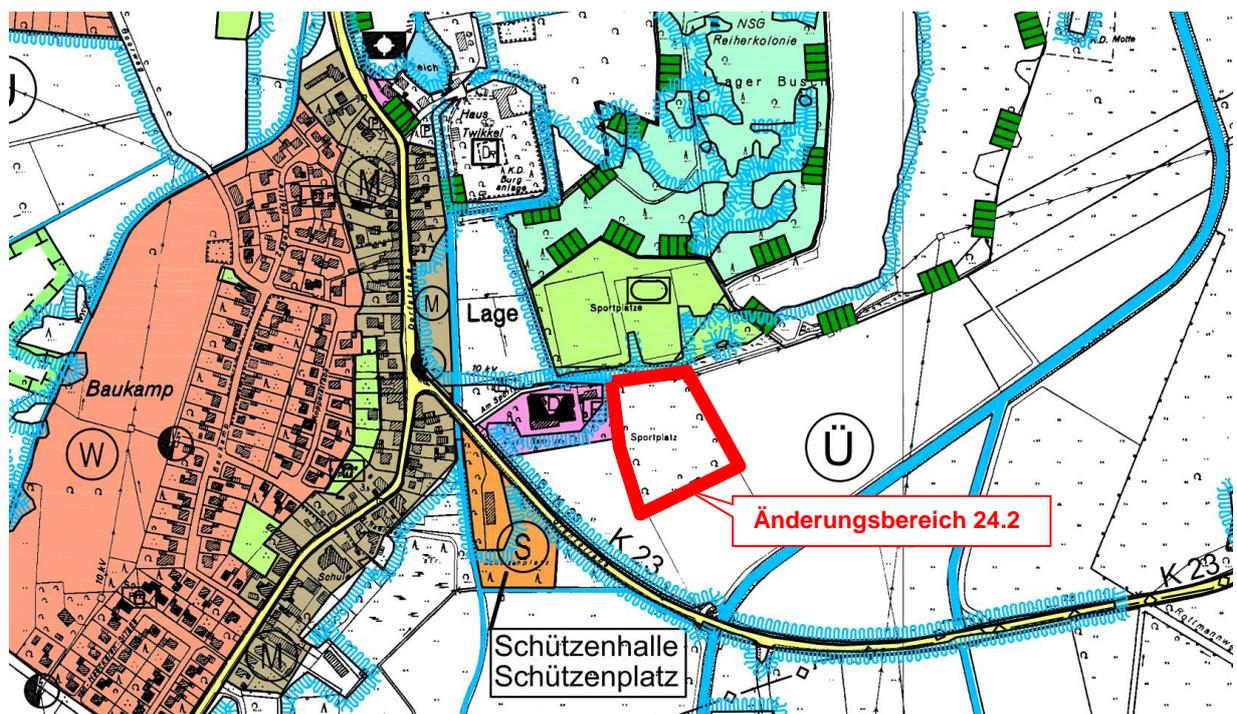
Am Standort der Sportanlage sind insgesamt 4 Sportplätze vorhanden, 3 Sportplätze sind bereits im wirksamen FNP der Samtgemeinde Neuenhaus als öffentlichen Grünfläche/ Sportplatz dargestellt. Der 4 Sportplatz wird nunmehr mit der 24. Änderung des FNP als öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Sportplatz gemäß § 5 (2) Nr.5 BauGB dargestellt.

Darstellungen wirksamer FNP Samtgemeinde Neuenhaus:

Änderungsbereich 24.1: Stadt Neuenhaus, OT Grasdorf (Ausschnitt o.M.)



Änderungsbereich 24.2: Gemeinde Lage (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 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.

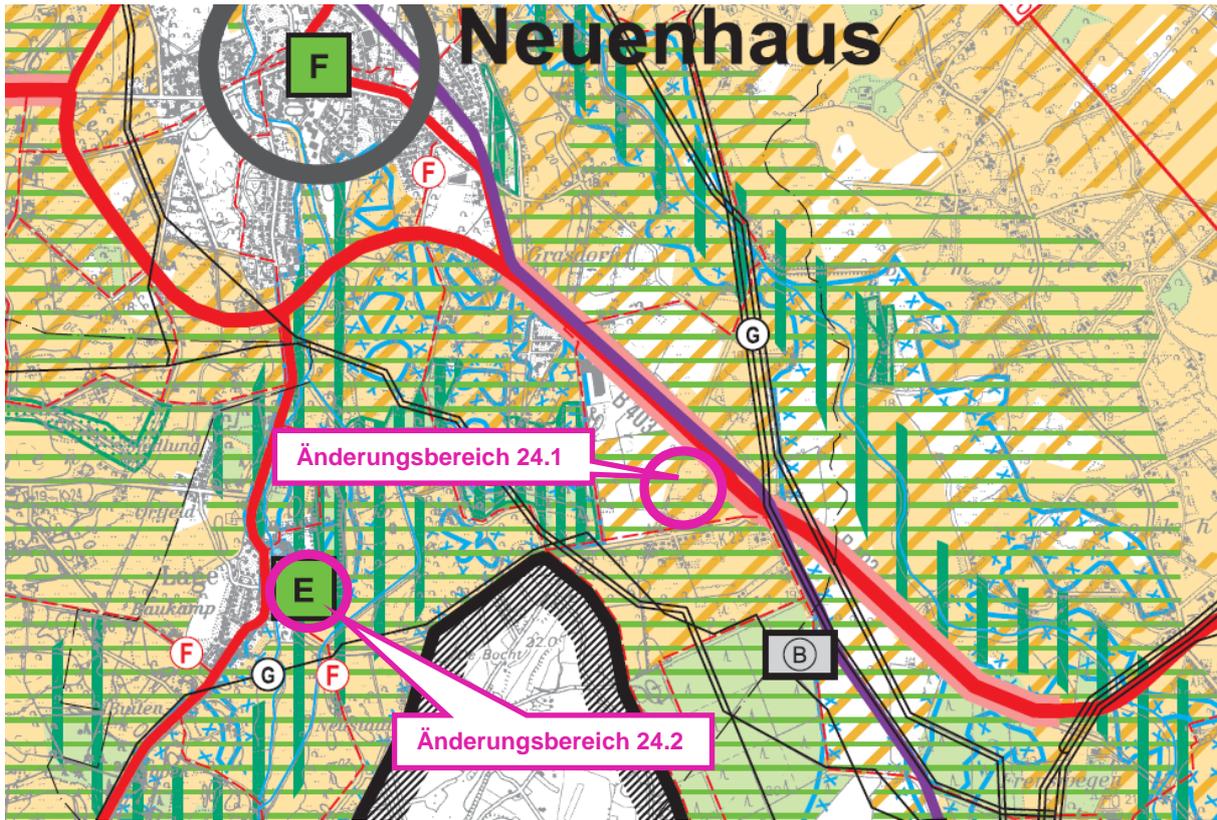
Das bedeutet auch, dass das Grundzentrum die Funktion als Standort für Arbeitsstätten durch die Vorhaltung bzw. Optimierung (i.S.v. Anpassung an die Nachfrage, wie hier im bestehenden Gewerbegebiet B 403/ Grenzstraße) von geeigneten Gewerbeflächen diese Funktion weiterentwickeln und absichern muss.

Die Ausweisung von weiteren Sportanlagenflächen in der Gemeinde Lage folgt den raumordnerischen Vorgaben, dass in den Siedlungsbereichen Freiflächen und Einrichtungen, die für die wohnungsnaher Erholungs- und Sportnutzung geeignet sind oder entwickelt werden können, grundsätzlich zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und, soweit erforderlich, zu verbessern sind.

Die Samtgemeinde geht davon aus, dass die mit der 24. Änderung des FNP vorgenommenen Nutzungsdarstellungen mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar sind, auch wenn insbesondere für den Änderungsbereich 24.1 (noch) Vorsorgegebiete für Landwirtschaft und Erholung ausgewiesen sind. Im wirksamen FNP der Samtgemeinde sind hier bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit der Darstellung von Sportplatzflächen in der Gemeinde Lage wird der FNP der tatsächlichen Nutzungssituation angepasst, insofern ist diese Darstellung auch mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm 2001 Landkreis Graftschaft Bentheim (o.M.)



Natur und Landschaft



Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft D 2.1 04



Vorranggebiet für Natur und Landschaft D 2.1 03

Erholung



Vorsorgegebiet für Erholung D 3.8 03



Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung D 1.5 07



Regional bedeutsamer Wanderweg D 3.6,6 05
F = Radfahren
W = Wandern

Landwirtschaft

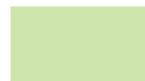


Vorsorgegebiet für Landwirtschaft D 3.2. 02
- auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials



- auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft D 3.2. 03
Agrarstrukturelle Maßnahmen/ Naturhaushalt und Landschaftspflege/ Erholung, Gestaltung, Erhaltung des Ländlichen Raumes

Forstwirtschaft



Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft D 3.3 02



Sonstige Eisenbahnstrecke D 3.6,2 01



Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung D 3.6,3 04



Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung D 3.6,3 04



Regional bedeutsamer Busverkehr D 3.6,1 03



Sonstige Abfallanlage D 3,10,1 01
K = Kompostierung
B = Behandlung



Rohrfernleitungen D 3,5 06
EÖ = Erdöl, G = Gas,
P = Produktenleitung

3 Planungsleitlinien

Der Planung dieser 24. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Planungsleitlinien der Samtgemeinde Neuenhaus zugrunde:

a) Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass gewerbliche Bauflächen und sonstige Nutzungen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden, die einen weitest gehenden Ausgleich aller wesentlichen öffentlichen und privaten Belange gewährleisten; insbesondere in Zuordnung zu bestehenden Gewerbestandorten.

b) Belange der Wirtschaft

- Die Samtgemeinde möchte ansässigen Unternehmen Möglichkeiten zu Erweiterungen und zu Verbesserungen der bestehenden Standorte geben, um dadurch eine Stärkung der mittelständischen Struktur zu gewährleisten.
- Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Samtgemeinde.
- Günstige Anbindung an überregionale Verkehrswege.

c) Belange von Sport, Freizeit und Erholung

- Die Samtgemeinde stellt die erforderliche Infrastruktur für diese Bedürfnisse der Bevölkerung zur Verfügung.

d) 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.

e) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Bauflächenausweisungen stehen im unmittelbaren baulich-räumlichen Zusammenhang bereits bestehender Siedlungsbereiche (bestehendes Gewerbegebiet B 403/ Grenzstraße, vorhandene Sportanlage Rot-Weiß Lage).

f) Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege und Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Baufläche

- Berücksichtigung der Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich der Anforderungen des Natur-, des Landschaftsschutzes, der natürlichen Ressourcen und der Erholung.
- Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz).

g) 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.

h) 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. Soweit erforderlich werden entsprechende Rückhalteanlagen vorgesehen.

4 Geltungsbereich und Darstellungen

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus werden zwei Änderungsbereiche dargestellt:

Der Änderungsbereich 24.1 befindet sich südlich der Ortslage der Stadt Neuenhaus im Ortsteil Grasdorf (Gewerbegebiet B 403/ Grenzstraße), unmittelbar westlich der „Nordhorner Straße/ Bundesstraße 403“ und nördlich der „Grenzstraße“.

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hier im Änderungsbereich 24.1 gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO und Maßnahmenflächen für Naturschutz gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

Der Änderungsbereich 24.2 befindet sich östlich der Ortslage der Gemeinde Lage (Sportanlagen Rot-Weiß Lage), nördlich der „Grenzstraße“.

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hier im Änderungsbereich 24.2 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Sportplatz gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO dargestellt.

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 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.

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

Die Belange einer ausreichenden Löschwasserversorgung und des Brandschutzes werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Von Kommunalen Seite sind für das Bauvorhaben mindestens 96 m³ / h x 2h an Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Die maximal zulässigen Entfernungen der Löschwasserentnahmestellen von den betrachteten Gebäuden sind nach DVGW W405 vorgegeben und einzuhalten.

Im Rahmen der Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 53, 1. Änderung und 2. Änderung sind wasserwirtschaftliche Vorplanungen für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erstellt worden.

Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse vorgesehen. Die Versickerung kann hier (im gesamten Plangebiet) in oberflächigen flachen Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden in Rasen oder Beetflächen geschehen.

Mit der im B-Plan vorgesehenen GRZ von 0,8 (80 %) ist dieses wasserwirtschaftliche Erfordernis auf den restlichen 20 % der nicht bebauten Fläche realisierbar.

In Teilen des gesamten Bauflächenstandortes sind ggf. Geländeaufhöhungen erforderlich (auf die wasserwirtschaftlichen Vorplanungen bzw. wasserrechtlichen Genehmigungen wird verwiesen).

Die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken stellt gem. § 136 (NWG) eine erlaubnisfreie Benutzung dar, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken oder vergleichbaren Flächen anfällt und das Oberflächenwasser nicht schädlich beeinflusst ist (im Sinne der DWA A 138).

Die Versickerung hat über eine belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Eigentümer der Grundstücke werden seitens der Stadt Neuenhaus darauf hingewiesen, dass die Versickerungsanlagen zu unterhalten sind, um die Funktionsfähigkeit aufrecht zu erhalten.

Für die geplante Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrs- und anderweitig versiegelten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen der Erschließung ein Antrag gemäß § 10 NWG (Nds. Wassergesetz) bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Ist mit einer Verunreinigung der Oberflächenabflüsse zu rechnen sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen. Für die Aufstellung der Antragsunterlagen ist die erste Ausführungsbestimmung zum NWG (Niedersächsischen Wassergesetz), DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, sowie das DWA Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005“ zu beachten.

Weitergehende Details sind im Rahmen des jeweiligen Bauentwurfes und der 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.

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 beigefügt.

7 Belange des Immissionsschutzes

Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) auf die benachbarten Nutzungen sind durch die 24. Änderungen des FNP nicht zu erwarten.

Die gewerbliche Immissionssituation entspricht weiterhin der Situation im Rahmen der Ursprungsplanung. Die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen werden durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel/ Emissionskontingente in der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 403 im Nordosten tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Gleiches gilt für die ebenfalls im Nordosten verlaufende Eisenbahnstrecke (Bentheimer Eisenbahn).

Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen.

8 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

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

9 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.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus ist im Jahre 2005 gemäß § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht worden. Die 24. Änderung bezieht sich auf den Flächennutzungsplan i.d.F. der Neubekanntmachung 2005.

Wallenhorst, 2018-08-23

INGENIEURPLANUNG

Johannes Eversmann

Diese Begründung ist zusammen mit dem Vorentwurf der 24. Änderung des FNP Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Neuenhaus, den

Im Auftrag