



**Samtgemeinde
Neuenhaus**

Flächennutzungsplan

31. Änderung

**(Stadt Neuenhaus
Sondergebiet Frensdorfer Straße)**

Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

Projektnummer: 220523
Datum: 2022-12-15

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------|----------|
| 1 | Planungsanlass und -erfordernis..... | 2 |
| 2 | Raumordnung und Regionalplanung..... | 3 |
| 3 | Planungsleitlinien..... | 5 |
| 4 | Geltungsbereich und Darstellungen..... | 5 |
| 5 | Ver-/ Entsorgung..... | 6 |
| 6 | Belange der Umwelt..... | 7 |
| 7 | Belange des Immissionsschutzes..... | 7 |
| 8 | Altablagerungen/ Bodenkontaminationen..... | 8 |
| 9 | Bodenfunde..... | 8 |
| 10 | Bentheimer Eisenbahn..... | 8 |
| 11 | Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke..... | 9 |

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

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-12-15

Proj.-Nr.: 220523

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

Südöstlich des „Gewerbegebietes B 403/ Grenzstraße“ (Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Neuenhaus) auf dem ehemaligen Restaurantstandort „Gourmet Haus“ plant ein Vorhabenträger eine Nutzungsänderung und die Errichtung eines Gebäudekomplexes. Hier sollen eine Tankstelle, ein Cafe/ Bistro und ein Motel bzw. Boardinghouse (Beherbergungsbetrieb für Monteure und Handwerker) entstehen.

Abb.: Darstellung wirksamer FNP (Ausschnitt o.M.)

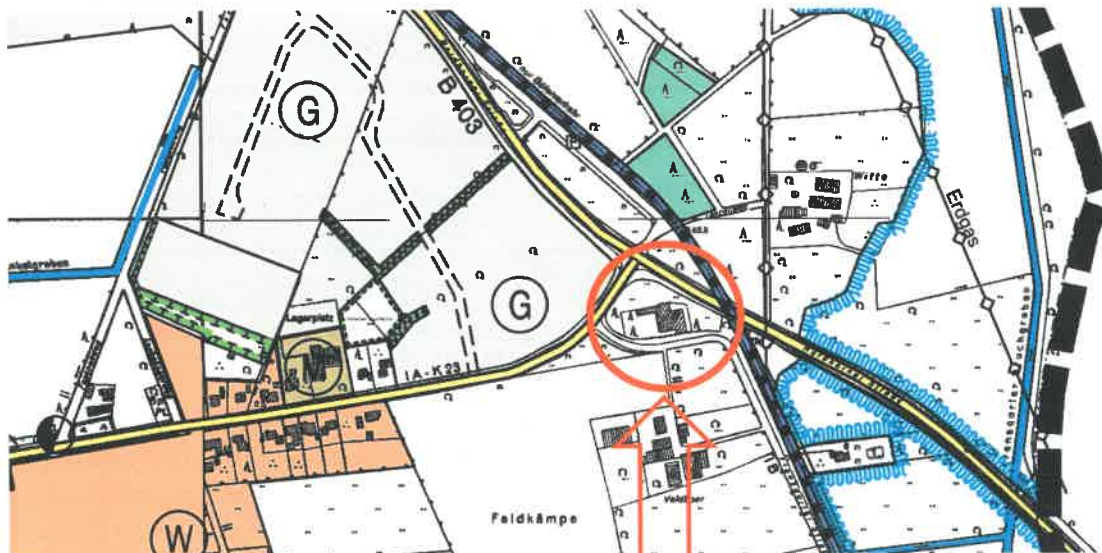
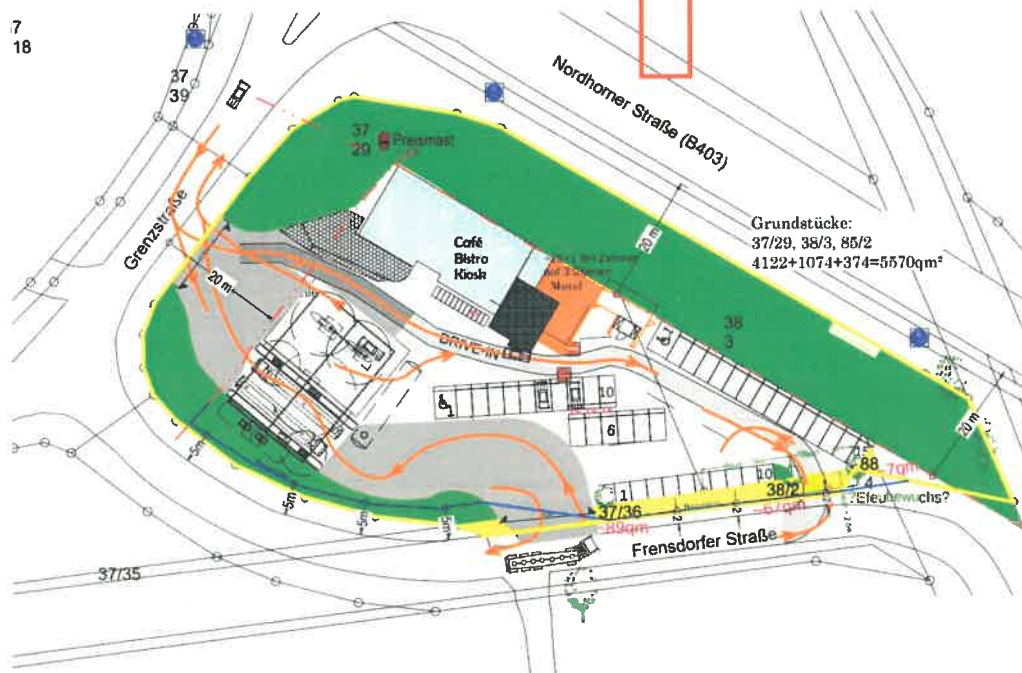


Abb.: Vorhaben – Lageplan (o.M.)



Es ist das Bestreben der Samtgemeinde und der Stadt Neuenhaus die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Grenzstraße/ B 403“ auch durch die Ansiedlung der hier geplanten Nutzungen: Tankstelle, Cafe/ Bistro und Beherbergungsbetrieb, die die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen ergänzen und den Gewerbestandort insgesamt attraktiver zu machen. Sowohl für die Besucher/ Kunden aber auch für hier ansässige bzw. ansiedlungswillige Betriebe.

Durch die beabsichtigte Überplanung der ehemaligen „-Liegenschaft“ wird zudem auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verzichtet. Die durch die vorherige Nutzung vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Ver- und Entsorgungssysteme, Wege und Gebäude werden einer Nachfolgenutzung zugeführt, dem Verfall der Anlagen und Gebäude wird vorgebeugt und somit einer potenziellen Beeinträchtigung der landschaftlichen Qualität entgegengewirkt.

Mit dem hier geplanten Vorhaben werden die wirtschaftlichen Belange der Samtgemeinde und der Stadt Neuenhaus (Gewerbeentwicklung allgemein und (Re)mobilisierung von ehemaligen gewerblichen Anlagen/ Restaurant in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gewerbegebietes an der B 403/ Grenzstraße) insgesamt berücksichtigt und letztlich auch Arbeitsplätze geschaffen und gesichert. Die Planung liegt damit im öffentlichen Interesse.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) stellt für den Geltungsbereich an der „Nordhorner Straße“/ B 403 Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Hier sind nunmehr entsprechende Sonderbauflächen darzustellen.

Dazu stellt die Samtgemeinde Neuenhaus die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Die Stadt Neuenhaus stellt dazu den Bebauungsplanes Nr. 94 „Frensdorfer Straße“ im Parallelverfahren auf.

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.

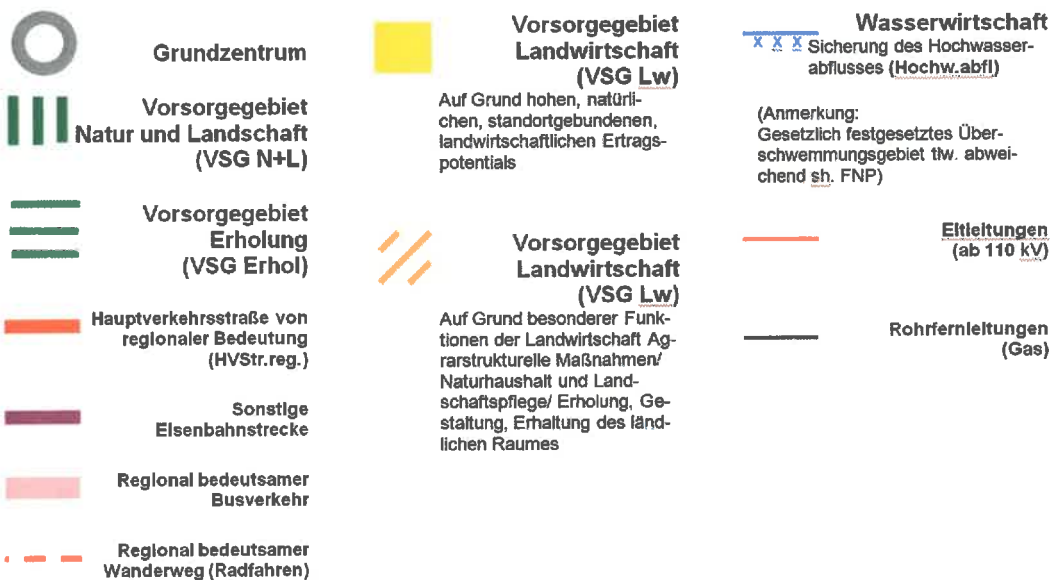
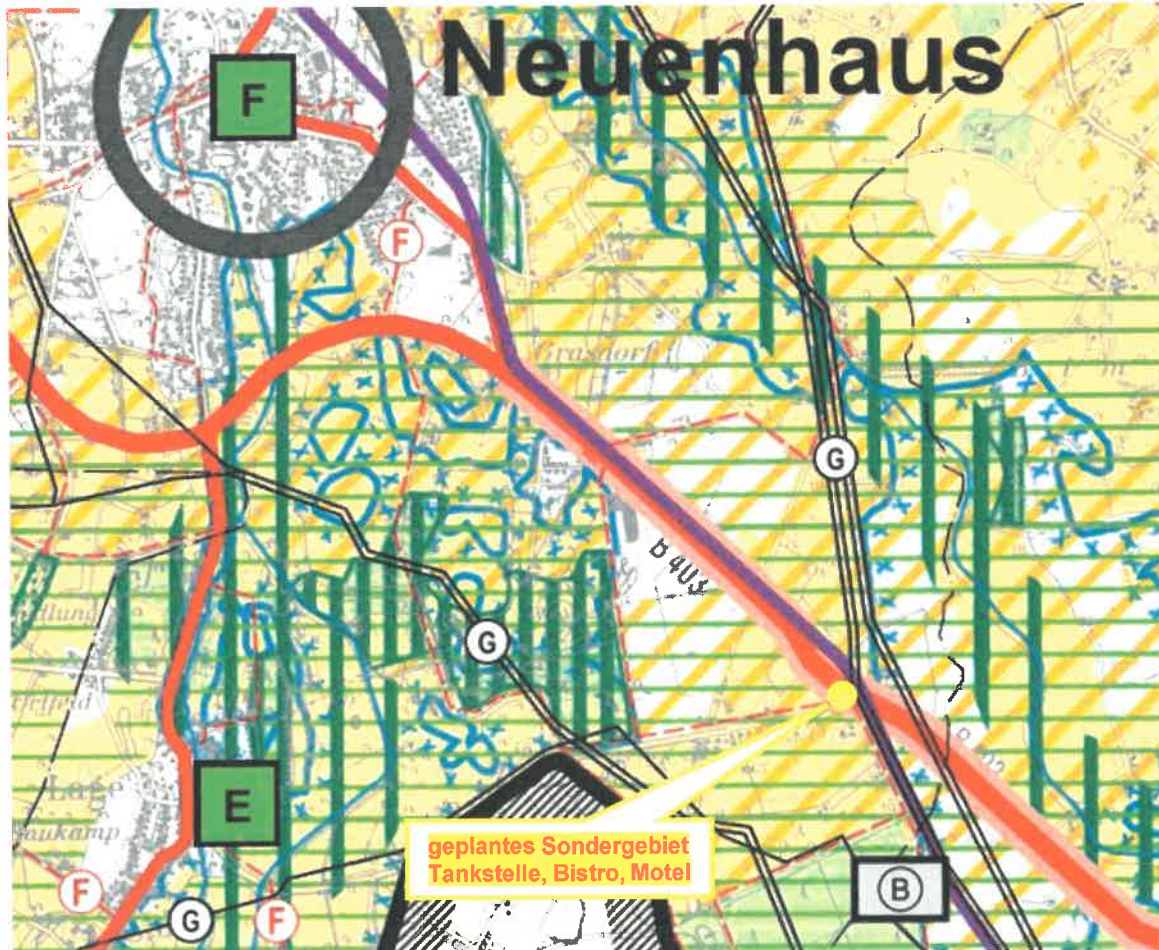
Das bedeutet auch, dass eine Stärkung der gewerblichen Entwicklung durch die Vorhaltung von gewerblichen Bauflächen bzw. Sonderbauflächen mit gewerblicher Ausrichtung vorzusehen ist. Dabei ist jeweils die zentralörtliche Bedeutung der einzelnen Kommunen zu berücksichtigen.

Nach dem RROP liegt der Planbereich unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamen Busverkehr.

Östlich angrenzend dargestellt ist hier eine „sonstige Eisenbahnstrecke“ (Bentheimer Eisenbahn).

Insofern ist – gemessen an den Darstellungen des RROPs – die planungsrechtliche Erweiterung des Gewerbestandes durch die 31. Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

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



3 Planungsleitlinien

Der Planung dieser 31. 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 Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden, die einen weitest gehenden Ausgleich aller wesentlichen öffentlichen und privaten Belange gewährleisten; insbesondere in Zuordnung zu bestehenden Gewerbestandorten.
Hier ist insbesondere die Nachnutzung eines ehemaligen Gaststättenbetriebes herzuheben.
- b) **Belange der Wirtschaft**
- Die Samtgemeinde möchte ansiedlungswilligen Unternehmen Möglichkeiten zur Ansiedlung und Erweiterungen geben, um dadurch eine Stärkung der mittelständischen Struktur zu gewährleisten.
 - Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Samtgemeinde.
 - Günstige Anbindung an überregionale Verkehrswege.
- c) **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**
Nachnutzung eines ehemaligen Gaststättenbetriebes, entsprechend bereits vorhandener baulicher Bestand.
- d) **Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**
Die Bauflächenausweisungen stehen im unmittelbaren baulich-räumlichen Zusammenhang bereits bestehender Siedlungsbereiche. Es ist ein unmittelbarer Anschluss an bestehende Gewerbegebiete gegeben.
Der Standort ist durch die ehemaligen Gaststättegebäude bereits baulich geprägt.
- 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 des Landschaftsgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz)
 - Nachnutzung eines bereits baulich genutzten Areals..
- f) **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. Der Anschluss an die Abwasserbeseitigung ist bereits vorhanden.

4 Geltungsbereich und Darstellungen

Der Änderungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich an der „Frensdorfer Straße“, östlich der „Grenzstraße“ (K 23) und der „Nordhorner Straße“ (B 403) im Nordosten.

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: Tankstelle, Cafe, Bistro, Motel gemäß § 1 (1) Nr. 4 BauNVO (ca. 0,8 ha) dargestellt.

Die äußere verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt über die „Frensdorfer Straße“ und die Kreisstraße „Grenzstraße“ (K 23) mit Anbindung an die Bundesstraße B 403 „Nordhorner Straße“.

Eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis bzgl. der Zufahrt zur K 23 ist im Rahmen des Bauantrages bei der Abteilung Kreisstraßen und Mobilität des Landkreises Grafschaft Bentheim zu beantragen.

Sollte durch die Ausweisung des Plangebietes der Bereich des Knotenpunktes B 403/ K 23 auf Grund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechen, hat die Stadt Neuenhaus zu Ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr Geschäftsbereich Lingen durchzuführen.

5 Ver-/ Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich bereits diverse Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas usw.). Sofern der Neubau des Vorhabens diese Anlagen tangiert sind die betroffenen Versorgungsträger frühzeitig zu benachrichtigen, um evtl. Umlagen/ Ergänzungen zu veranlassen.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Es wird 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 verwiesen.

Bei Störungen, Netzverstärkungen und Änderungen der Versorgungseinrichtungen müssen ggf. Wurzeln beseitigt oder die Anpflanzungen ganz entfernt werden, sofern dies zur Durchführung der Arbeiten erforderlich ist oder für die Versorgungseinrichtungen Beeinträchtigungen entstehen. Nach Beendigung der Arbeiten wird der alte Zustand so weit wie möglich wieder hergestellt. Für Schäden, wie z.B. Wachstumshemmungen oder Nicht-wiederanwachsen usw. der Anpflanzungen, übernehmen die Versorgungsträger keinerlei Haftung.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist hier festzuhalten, dass schon bereits durch die Ursprungsbebauung (Restaurant/ Gaststätte mit entsprechenden Nebenanlagen) eine umfangreiche bauliche Nutzung im Planbereich realisiert war und insofern die Oberflächenentwässerung geregelt war.

Es ist vorgesehen, das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser in den Grünflächen im Plangebiet zu versickern.

Das auf dem geplanten Tankstellengelände anfallende Oberflächenwasser wird über Ölabscheider dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Ergänzende vorhabenbezogene Aussagen bzw. Genehmigungen erfolgen im weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Der Begründung beigefügt sind die Anlagen zum Entwässerungsantrag.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Wasserversorgung werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt.

Im Zuge der weiteren Erschließung des Planbereiches wird der Vorhabenträger 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. Es ist eine Löschwassermenge mit einer Kapazität von mind. 96 m³/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. 48m³/h x 2h) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante eine Entfernung von 75m nicht überschreiten.

6 Belange der Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird 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 beigelegt.

7 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Neuenhaus wird eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Rahmen der weiteren Planaufstellung entsprechend berücksichtigt.

Verkehrslärm

Es sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Plangebiet auf Grund der Nordhorner Straße getroffen worden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ teilweise überschritten werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Nordhorner Straße und der Bahnlinie der Bentheimer Eisenbahn ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten.

Hinweis:

Auch wenn die hier überplanten Flächen nicht unmittelbar an die Bahnanlagen der BE Netz GmbH angrenzen ist zu bedenken, dass die Bentheimer Eisenbahn AG oder auch andere die Infrastruktur nutzende Eisenbahnverkehrsunternehmen gem. AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs sind und danach auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass es hier mit der Wiedereinführung des Schienenpersonennahverkehrs zu einer Erhöhung der Zugfolgen (insbesondere auch an Sonn- und Feiertagen) und damit einhergehenden höheren Immissionswerten hinsichtlich Erschütterungen, Lärm etc. kommen kann. Solch eine Erhöhung der Zugfrequenz darf auch dann für die Bentheimer Eisenbahn AG und andere dort fahrende Eisenbahnverkehrsunternehmen keinerlei Auflagen und/ oder Einschränkungen zur Folge haben. Die BE Netz GmbH wie auch die Bentheimer Eisenbahn AG wird sich nicht an Kosten für Lärmschutz oder anderen Präventivmaßnahmen beteiligen.

Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Südlich in einer Entfernung von <100 m und nordöstlich <200 m befinden sich Stallanlagen auf landwirtschaftlichen Hofstellen.

Bzgl. der ggf. auftretenden Immissionen aus benachbarten Tierhaltungsanlagen ist hier auszuführen, dass mit dem B-Plan Nr. 94 die Umnutzung eines bestehenden Restaurantstandortes zu einer Tankstelle/ Bistro/ Motel planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Dabei sind die nunmehr geplanten Nutzungen von ihrer Schutzwürdigkeit mit dem Schutzanspruch des ehemaligen Restaurants zu vergleichen. D.h. es werden hier keine Nutzungen geplant, die einen höheren Schutzstatus hätten (wie z.B. Wohngebiete). Insofern werden die tierhaltenden Betriebe durch diese Planung nicht weiter eingeschränkt, als dass sie schon durch das ehem. Restaurant eingeschränkt gewesen sind.

Darüber hinaus werden im Motel Lüftungsanlagen eingebaut, die mit Filteranlagen für die Gerüche aus der Tankstelle bzw. dem Bistro ausgestattet werden. Damit werden auch ggf. auftretenden Immissionen aus benachbarten Tierhaltungsanlagen nicht mehr wahrgenommen.

8 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Für den Planbereich liegen der Stadt 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/ 205766-15 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 Bentheimer Eisenbahn

Östlich des Plangebietes verläuft eine Eisenbahnlinie.

1. Gemäß den AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) sind die Bentheimer Eisenbahn AG sowie auch andere Eisenbahnverkehrsunternehmen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs. Danach können sie auch in der Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen und sind in der Lage, höhere Zugfolgen einzuplanen. Die mit dem Zugbetrieb einhergehenden sowie von den betrieblichen Anlagen und/ oder deren Nutzung ausgehenden Immissionen, Erschütterungen sowie Lärm müssen uneingeschränkt geduldet und gestattet werden. Jegliche "Belästigungen" durch den Zugbetrieb dürfen für die Bentheimer Eisenbahn AG und andere dort fahrende Eisenbahnverkehrsunternehmen heute und in Zukunft keinerlei Auflagen und/ oder Einschränkungen zur Folge haben.

Die Bentheimer Eisenbahn AG wie auch die BE Netz GmbH wird sich nicht an Kosten für Lärmschutz oder anderen Präventivmaßnahmen beteiligen.

2. Das beplante Baugrundstück ist spätestens vor Baubeginn mittels eines geeigneten festen Bauzaunes so abzugrenzen, dass weder Personen noch Fahrzeuge oder Geräte in den Bereich der Gleisanlagen gelangen können.

3. Es ist von vornherein auszuschließen, dass von dem Gelände Oberflächen und/ oder Sickerwasser auf die Eisenbahnverkehrsfläche gelangen können.

4. Es ist sicherzustellen, dass keine Abfälle, Betriebsstoffe sowie weitere Schadstoffe auf die Eisenbahnverkehrsfläche gelangen können. Bei Verunreinigungen des Bodens, von der eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, übernimmt die BE Netz GmbH keine Haftung und/ oder entstehende Kosten.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus ist im Jahre 2005 gemäß § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht worden. Die 31. Änderung bezieht sich auf den Flächennutzungsplan i.d.F. der Neubekanntmachung 2005.

Wallenhorst, 2022-12-15

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 31. Änderung des FNP dem Rat der Samtgemeinde in seiner Sitzung am 15.12.2022 zum Feststellungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 15.12.2022

Im Auftrag

