



**Stadt Neuenhaus**

**Bebauungsplan Nr. 87  
1. vereinfachte Änderung**

**„Veldhausen - Nord“**

**Begründung**

**Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Projektnummer: 215469  
Datum: 2020-05-04

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und städtebauliche Werte</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verhältnis zur Ursprungsplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Ver-/ Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung</b> .....	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Altablagerungen/ Bodenkontaminationen</b> .....	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Bodenfunde</b> .....	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Belange der Bentheimer Eisenbahn</b> .....	<b>10</b>
<b>13</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke</b> .....	<b>11</b>

## Anlagen:

- Schalltechnische Berechnung (IPW)
- Entwässerungskonzept (Flick Ingenieurgesellschaft, Ibbenbüren 24.09.2019)
- Geruchstechnische Untersuchung LG12514.1/02 (v.4.5.2017 ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen)

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2020-05-04

Proj.-Nr.: 215469

**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 Bebauungsplan Nr. 87 "Veldhausen Nord" (Ursprungsplan) der Stadt Neuenhaus ist seit 2017 rechtskräftig.

Planungsanlass der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 sind konkrete Nachfragen an die Stadt Neuenhaus nach Gewerbegrundstücken (Schaffung mehrerer kleinerer Grundstücke, mit Grundstückstiefen von ca. 50-60m). Um diesen Anfragen und künftig weiteren Anfragen Rechnung tragen zu können, ist es erforderlich, den Verlauf der Erschließungsstraße zu ändern und die Gewerbegrundstücke entsprechend anzupassen.

Im Zusammenhang mit der Verlegung der Erschließungsstraße ist das wasserwirtschaftliche Konzept überarbeitet worden. Gegenüber der ursprünglichen Planung das anfallende Oberflächenwasser einem Regenrückhaltebecken (nördlich des Plangebietes) zuzuleiten, soll nunmehr das Oberflächenwasser auf den Gewerbegrundstücken versickert werden. Die Straßenentwässerung soll dann durch eine Entwässerungsmulde entlang der Erschließungsstraße erfolgen. Dazu ist eine Verbreiterung der Erschließungsstraße von ursprünglich 9,0m auf nunmehr 10,5m erforderlich.

Ein Planungserfordernis ergibt sich insbesondere auf der Grundlage der in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung/ Sicherung von Arbeitsplätzen).

### Abb.: Bebauungsplan Nr. 87 (Ursprungsplan 2017, Abb. o.M.)



Um eine zeitnahe Realisierung und damit wirtschaftliche Ausnutzung des Baugebietes zu erreichen, ändert die Stadt Neuenhaus den Bebauungsplan Nr. 87.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung werden beibehalten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

## 2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes (2017) und befindet sich nordwestlich der Ortslage Veldhausen unmittelbar nördlich der Bentheimer Eisenbahn und des vorhandenen Gewerbebestandes Veldhausen.

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	<u>ca. 59.150 m<sup>2</sup></u>
- Gewerbegebiete (GEE)	ca. 49.710 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen	ca. 7.465 m <sup>2</sup>
- Fuß- und Radwege	ca. 800 m <sup>2</sup>
- Eisenbahn	ca. 150 m <sup>2</sup>
- Gewässer/ Gräben	ca. 295 m <sup>2</sup>
- Flächen zum Erhalt und Anpflanzen ...	ca. 730 m <sup>2</sup>

## 3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 87 (Ursprungsplan) ist seit 2017 rechtskräftig.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 wird die ursprünglich vorgesehene Erschließungsstraße verbreitert und verlegt, dem entsprechend werden die überbaubaren Bereiche im Gewerbegebiet entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 87 (Ursprungsplan 2017) tritt außer Kraft und wird durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 überplant.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. Planungsintention werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung in diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.87 übernommen.

Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus der Ursprungsplanung übernommen. Diese waren gemäß den Darstellungen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus (gewerbliche Bauflächen) und in Anlehnung an die Festsetzungen der südlich angrenzenden Bebauungspläne als Gewerbegebiete festgesetzt worden.

Festgesetzt werden auch die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB, die der Erschließung des Gewerbebestandes dienen, sowie die im Plangebiet vorhandenen Gräben bzw. Gewässer.

Des Weiteren werden Flächen zum Erhalt und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt, die die im Planungsraum vorhandenen Bepflanzungen erhalten sollen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden in Anlehnung an die Festsetzungen der südlich angrenzenden Bebauungspläne sowie 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 sind dabei aus den angrenzenden Bebauungsplänen des bestehenden Gewerbestandortes entsprechend übernommen worden.

Damit wird auch in dem nunmehr geplanten Erweiterungsbereich des Gewerbestandortes die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der baulichen Gestaltung und der vorgesehenen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten fortgeführt.

Der Ausschluss unter § 1 a) der textlichen Festsetzungen von betriebsbedingten Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten vorgenommen. Der Ausschluss erfolgt zur Vermeidung emissionsbedingter Restriktionen und damit Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes durch Wohnnutzungen im Plangebiet.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO werden mit der textlichen Festsetzung § 1 b) Vergnügungsstätten und mit der textlichen Festsetzung § 1 c) Bordelle (die als Gewerbebetriebe aller Art einzustufen sind) im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzungen sollen zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" im und um das Plangebiet herum dienen bzw. einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen vorbeugen und dem Erhalt des Gebietscharakters des Gewerbegebietes als Verarbeitungs- und Produktionsstandort dienen.

Gleichfalls aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO wird zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (u.a. Verödung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ladenleerstände) im Zentrum von Neuenhaus und in anderen Ortsteilen der Stadt bzw. benachbarter Gemeinden die Festsetzung zum generellen Ausschluss von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Einzelhandels Sortimenten im Plangebiet (§ 1 d) der textlichen Festsetzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundlage ist hier die Sortimentsliste der Stadt Neuenhaus in Anlehnung an die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Landkreis Grafschaft Bentheim. Die Zulassung von Verkaufsflächen für Handwerksbetriebe bzw. Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Plangebiet soll diesen Betrieben ermöglichen, an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen als deutlich untergeordnete Nebenbetriebe zu betreiben. Die beschränkte Zulassung von möglichem Verkauf aus Eigenproduktionen an letzte Verbraucher soll hier Rücksicht auf Vertriebsbelange von Handwerks- bzw. Industriebetrieben des be- und verarbeitenden Gewerbes nehmen, die einen Produktionsverbindungshandel betreiben möchten (sog. Hersteller- bzw. Werksverkauf).

Die Option zum Produktionsverkauf (allerdings flächenmäßige Beschränkungen auf max. 10% der Gesamtfläche, höchstens jedoch 100 qm) im Plangebiet kommt den absatzwirtschaftlichen Erfordernissen des sich dort ansiedelnden Unternehmens entgegen und führt nicht zu Belastungen des Einzelhandels im Ortszentrum von Neuenhaus bzw. den Nahversorgungszentren der weiteren Ortsteile bzw. benachbarter Gemeinden.

Ebenso wird hier der Ausschluss der Vertriebsformen eines großflächigen "Werksverkaufes" bzw. "Factory-Outlet-Centers (FOC)" mit nahversorgungs- und/ oder innenstadtrelevanten Sortimenten vorgenommen.

## 5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt von Süden aus über die Verlängerung der „Rudolf-Diesel-Straße“. Dazu wird hier ein neuer Bahnübergang über die Bentheim Eisenbahn geschaffen.

In Abstimmung mit dem Träger der Eisenbahn und den Eisenbahnbehörden werden im benachbarten Streckenabschnitt gleichzeitig 3 vorhandene Bahnübergänge aufgehoben, so die Bahnübergänge: Elchstraße, Daimlerstraße, Bahnhofstraße/ Karl-Naber-Straße.

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Elchstraße“ an die L 44 angeschlossen. Die Entwicklung des Kfz-Verkehrs von und zum Plangebiet über die Straße „Elchstraße“ zur Landesstraße 44 ist zu überprüfen. Wird durch die Verkehrskommission des Landkreises Grafschaft Bentheim festgestellt, dass aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs - sowohl für Kraftfahrzeuge als auch Radfahrer und Fußgänger - im Bereich des Knotenpunktes L 44 / Elchstraße gefährdet wird, so hat die Stadt zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung durchzuführen. Art und Umfang der Folgemaßnahmen erfolgt zu gegebener Zeit in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lingen.

Hinsichtlich der Müllabfuhr ist hier anzuführen, dass wenn keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für die Müllfahrzeuge vorhanden sind (Wendekreis mind. 20m), werden die Müllfahrzeuge die Sackgassen nicht befahren. In diesem Fall sind von den Anliegern die Abfallbehälter am Abfuhrtag an zugänglichen Sammelpunkten im Einfahrtsbereich der jeweiligen Sackgassen bereit zu stellen.

Für Sammelpunkte sind entsprechende Flächen vorzusehen und beim Verkauf der Grundstücke sind die Käufer entsprechend hinzuweisen, dass die Leerung nicht an der Grundstücksgrenze erfolgen kann.

## 6 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.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist z.Zt. noch nicht zu übersehen. Die späteren Grundstückseigentümer haben sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern in Verbindung setzen und ihren Leistungsbedarf bekanntzugeben. Die erforderlichen Maßnahmen werden dann im Rahmen der Erschließung des Plangebietes festgelegt.

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet werden die Ver- und Entsorgungsträgern benachrichtigt, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann.

Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, 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.

Auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen ist Rücksicht zu nehmen. Leitung Strassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGWGW 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 ist das Entwässerungskonzept überarbeitet worden (sh. Entwässerungskonzept in der Anlage, Flick Ingenieurgesellschaft, Ibbenbüren 24.09.2019).

Danach soll die Niederschlagsentwässerung der Grundstücke über flache offene Versickerungsanlagen erfolgen. Diese Versickerungsanlagen sind von den Gewerbebetreibenden anzulegen. Die Straßenentwässerung soll über eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde erfolgen. Über diese Mulde sollen auch die Sturzflutereignisse abgeleitet werden. Der Abstand der Sohle der geplanten Versickerungsbecken/ -mulden zum Grundwasser sollte mindestens 70 cm betragen.

Die Regenentwässerung auf den privaten Gewerbegrundstücken ist im Zuge des Entwässerungsantrages bzw. der Ausarbeitung der Antragsunterlagen gem. §§ 8, 9 und 10 WHG von den Grundstückseigentümern beim Landkreis Grafschaft Bentheim vorzulegen.

Das im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes verlaufende Gewässer III. Ordnung wird derzeit vom Wasser- und Bodenverband Vechtetal II unterhalten. Im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes sind ggf. entsprechende Regelungen zu treffen, die die zukünftige Unterhaltung und evtl. Mehrkosten abdecken. Auf die Erreichbarkeit des Gewässers sollte achtgegeben werden. Ein Randstreifen für Unterhaltungsfahrzeuge von fünf Metern ist anzustreben. Die ordnungsgemäße und regelmäßige Unterhaltung wird auch weiterhin unumgänglich sein.

Sollte die jetzige Vorflut nicht ausreichen, um die neu versiegelte Fläche ordnungsgemäß zu entwässern, behält sich der Unterhaltungsverband vor, weitere Rückhaltmaßnahmen zu Lasten des Antragsstellers zu fordern.

Es ist vorgesehen, die Schmutzwasserentwässerung zunächst über ein Freigefälle DN 200 vorzunehmen. Der Schmutzwasserkanal soll aufgrund der topografischen Verhältnisse zunächst nach Norden verlaufen. Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Schmutzwasserpumpwerk platziert. Von hier aus wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung an das Schmutzwassernetz in der Industriestraße übergeleitet.

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 abhängige und unabhängige 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.

## **7 Belange des Umweltschutzes**

Durch das, dieser Planung zu Grunde liegende Planvorhaben (Verlegung der Erschließungsstraße) werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt.

Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen hier auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.).

Insofern wird hier ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 von einer Umweltprüfung/ Umweltbericht abgesehen wird. Auf den Umweltbericht zur Ursprungsplanung wird verwiesen.

## **8 Belange des Immissionsschutzes**

### Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 (südwestlicher Teilbereich der 21. Änderung FNP) ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, die auf der Grundlage der geplanten Ausweisung von Gewerbegebieten, unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen, die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für das Plangebiet ermittelt. Danach werden die erforderlichen „Emissionskontingente“ ( $L_{EK}$ ) im Bebauungsplan festgesetzt, um den immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen der benachbarten Nutzungen Rechnung zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Nachweise geführt werden müssen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel auch eingehalten werden.

### Verkehrslärm

Von der Landesstraße 44 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### Landwirtschaftliche Immissionen

Zu der Bauleitplanung (BPL Nr. 87 Ursprungsplan 2017) ist ein Geruchsgutachten bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen erarbeitet worden (Geruchstechnische Untersuchung LG 12514.1/02, vom 4.5.2017 ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, sh. Anlage).

Grundlage zur Beurteilung der Geruchsmissionen ist die GIRL (Geruchsmissionsrichtlinie, i.d.F. vom 23.7.2009 nach dem gemeinsamen Runderlass der niedersächsischen Ministerien für Umwelt, Soziales, Landwirtschaft und Wirtschaft).

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsmissionen wird in der GIRL die sogenannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter ( $1 \text{ GE}/\text{m}^3$ ) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Demgegenüber werden Immissionszeiten von weniger als 10 % je Zeitintervall ( $< 6$  Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietscharakters den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüber zu stellen. Der GIRL entsprechend sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 (1) BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die folgenden Immissionswerte (IW) überschritten werden:

Gebietskategorie	Immissionswert
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe- / Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

Ein Immissionswert von 0,10 entspricht dabei beispielsweise einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m<sup>3</sup> an 10 % der Jahresstunden.

Es wurde eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsimmersionssituation im Plangebiet - hervorgerufen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe - durchgeführt.

Die Angaben zu den Tierbeständen wurden vom Landkreis Grafschaft Bentheim zur Verfügung gestellt. Die Tierbestände und Lüftungstechniken sowie die ermittelten Geruchsemissionen sind in der Berechnung entsprechend berücksichtigt.

Die Berechnung der Geruchsausbreitung wurde mit dem Modell AUSTAL2000 unter Verwendung der meteorologischen Daten der Station Meppen durchgeführt. Bei der Ermittlung der Geruchsimmersionen wurde der tierartspezifische Gewichtungsfaktor der GIRL für Rinder berücksichtigt. Das Ergebnis ist unten in der Abbildung: Ausbreitungsberechnung dargestellt.

Im Bereich der geplanten Gewerbebaufläche (21. Änderung FNP) beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmersionen maximal 8% der Jahresstunden. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 87) beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmersionen maximal 5% der Jahresstunden. Der in der GIRL für Gewerbegebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 15% der Jahresstunden wird also sicher eingehalten.

**Abbildung: geruchstechnische Ausbreitungsberechnung**



Weiterhin befindet sich in ca. 350 m nordöstlicher Richtung des Plangebietes ein rinderhaltender Betrieb. Dieser liegt im Windrichtungssektor 45° - 75° zu dem Bebauungs- sowie Flächennutzungsplan. Da die maximale Windrichtungshäufigkeit nur 65 ‰ beträgt, kann die Geruchsbelastung durch diesen Betrieb maximal 6,5 % der Jahresstunden betragen.

Auf Grund der Größe der Stallgebäude und der Art der Tierhaltung sind allerdings keine Zusatzbelastungen von 6,5 % im Sinne der Geruchsmissionsrichtlinie, hervorgerufen durch diesen Betrieb, zu erwarten.

Des Weiteren ist nördlich der „Fohlenstraße“ die Errichtung eines Masthähnchenstalles geplant. Die Lüftungstechnik des geplanten Masthähnchenstalles wird sehr konservativ als Lüfter über First verteilt angenommen. Nach heutigem Stand der Technik werden Masthähnchenställe oftmals über einen zentralen Abluftturm entlüftet, sodass in diesem Fall keine Unterschätzung der Geruchsmissionen stattfindet.

Aus geruchstechnischer Sicht sind somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **9 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung**

Träger der Erschließung ist die GEG Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft Neuenhaus mbH.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kosten-erstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Stadt über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen. Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. Ein Umlegungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Stadt die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

## **10 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen**

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

## **11 Bodenfunde**

Nicht aus dem Areal selbst, jedoch nur wenige hundert Meter nordwestlich davon wurde bei früheren Erdarbeiten ein mehrperiodischer Siedlungs- und Bestattungsplatz (Neuenhaus, FStNr. 13 und 14) entdeckt.

Zudem wird das Plangebiet laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 im Südwesten von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- 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 Bauherr/ Vorhabenträger hat sich frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.
- Nach dem Ende der Ausgrabung muss das Plangrundstück seitens der Denkmalschutzbehörde wieder freigegeben werden.

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.

## **12 Belange der Bentheimer Eisenbahn**

1. Gemäß AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) ist die Bentheimer Eisenbahn AG eine Eisenbahn des öffentlichen Verkehrs. Danach kann sie auch in der Nacht sowie bei Bedarf an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen und ist in der Lage, höhere Zugfolgen einzuplanen. Da in den nächsten Jahren auch auf dem Abschnitt zwischen Neuenhaus und Laarwald - Grenze mit der Wiedereinführung des Schienenpersonennahverkehrs zu rechnen ist, wird es hier zu einer erheblichen Erhöhung der Zugfolgen (insbesondere auch an Sonn- und Feiertagen) und damit einhergehenden höheren Immissionswerten hinsichtlich Erschütterungen, Lärm etc. kommen.

Eine entsprechende Erhöhung der Zugfrequenz darf für die Bentheimer Eisenbahn heute wie auch in Zukunft keinerlei Auflagen oder Einschränkungen zur Folge haben. Die Bentheimer Eisenbahn wird sich nicht an Kosten für den Lärmschutz oder anderen Präventivmaßnahmen beteiligen.

2. Das überplante Baugebiet ist spätestens vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen mittels eines geeigneten festen Bauzaunes so abzugrenzen, dass weder Personen noch Fahrzeuge oder Geräte in den Bereich der Gleisanlagen gelangen können.

Unmittelbar an die Eigentumsflächen der Bentheimer Eisenbahn (BE Netz GmbH) angrenzende Gewerbegrundstücke sind vor dem Beginn irgendwelcher Bauarbeiten ebenfalls mit einem festen Bauzaun entsprechend abzugrenzen. Nach Fertigstellung der auf solch einem Grundstück stattfindenden Baumaßnahmen ist dieser Bauzaun gegen einen geeigneten Gitterstabzaun mit einer Mindesthöhe von 180 cm in Abstimmung mit der Bentheimer Eisenbahn (BE Netz GmbH) auszutauschen.

3. Eine Mitbenutzung oder Inanspruchnahme von Eigentumsflächen der Bentheimer Eisenbahn (BE Netz GmbH) wird weder als Lagerplatz für Baumaterial noch für das Befahren mit Baufahrzeugen gestattet.

4. Es ist von vornherein auszuschließen, dass von dem überplanten Gelände Oberflächen und/ oder Sickerwasser auf Grundstücke der Bentheimer Eisenbahn (BE Netz GmbH) gelangen können.

### 13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Durch diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 werden die Grundzüge der (Ursprungs-)Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Wallenhorst, 2020-05-04

**INGENIEURPLANUNG**

  
M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 4.5.2020 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 07.05.2020

Im Auftrag

