

Exemplar gem. § 3 (2) BauGB



**GEMEINDE
WIETMARSCHEN**

**Flächennutzungsplan
31. Änderung**

**OT Wietmarschen
„Osterkamp“**

Begründung

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

Projektnummer: 223008
Datum: 23.02.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	2
2	Raumordnung und Regionalplanung	3
3	Planungsleitlinien	4
4	Geltungsbereich und Darstellungen	6
5	Verkehrliche Erschließung	6
6	Ver-/ Entsorgung	6
7	Umweltbericht	7
8	Belange des Immissionsschutzes	7
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel	7
10	Bodenfunde	7
11	Sonstige Hinweise	8
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	8

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

Anlage:

- Schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 23.02.2024

Proj.-Nr.: 223008

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen ist seit 2004 wirksam. Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wietmarschen werden im Ortsteil Wietmarschen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen. In der Ortschaft Wietmarschen besteht Bedarf weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus weiter anhaltenden und konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Gemeinde, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und weitere planungsrechtlich gesicherte Bauflächen kaum bzw. nicht mehr vorhanden sind. Des Weiteren sollen die gewerblichen Bauflächen an der „Lingener Straße“ gemäß ihrer tatsächlichen Nutzungsstruktur als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Derzeit wird der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wietmarschen als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB und als gewerblichen Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

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

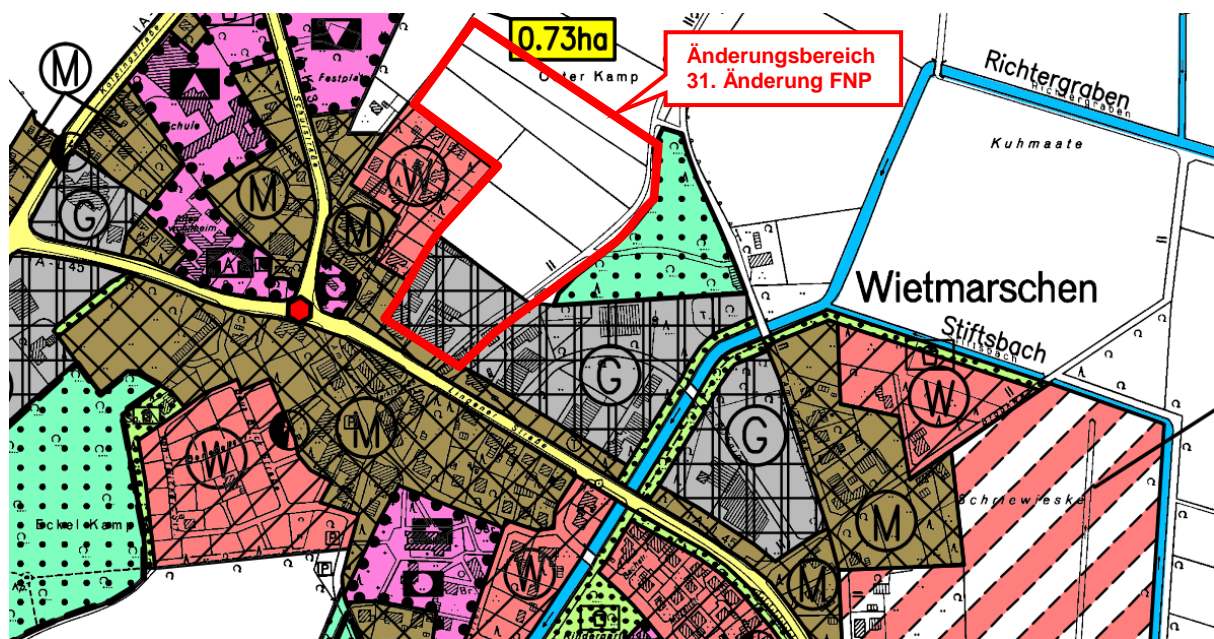
Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Ausweisung von neuen Bauflächen im Anschluss an bestehende Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Des Weiteren wird durch den Anschluss an den bestehenden Siedlungsstandort eine bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ebenso 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 Flächennutzungsplan Gemeinde Wietmarschen (o.M.):



2 Raumordnung und Regionalplanung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Grafschaft Bentheim 2001 (RROP) 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 Gemeinde Wietmarschen werden zwei Grundzentren ausgewiesen (Wietmarschen und Lohne). Es handelt es sich um historisch gewachsene Siedlungsschwerpunkte innerhalb der Kommune, die zum Teil über eigene selbstständige Versorgungsstrukturen (verschiedene Fachgeschäfte, (fach-) ärztliche Versorgung, Schule/ Kindergarten, soziale und kulturelle Einrichtungen usw.) verfügen.

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 ist für einen Teil des Planbereiches ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. Allerdings sind hier nur die Randbereiche im Anschluss an den Siedlungsbereich betroffen, so dass hier davon auszugehen ist, dass die planungsrechtliche Erweiterung des Siedlungsbereiches durch die 31. Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar ist.

Darstellungen RROP Landkreis Grafschaft Bentheim 2001 (o.M.):



3 Planungsleitlinien

Folgende Planungsleitlinien liegen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen 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 Siedlungsbereiche.
- 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 Eigentumbildung 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 Siedlungsbereiche. Es ist ein unmittelbarer Anschluss an bestehende Siedlungsfüge 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**

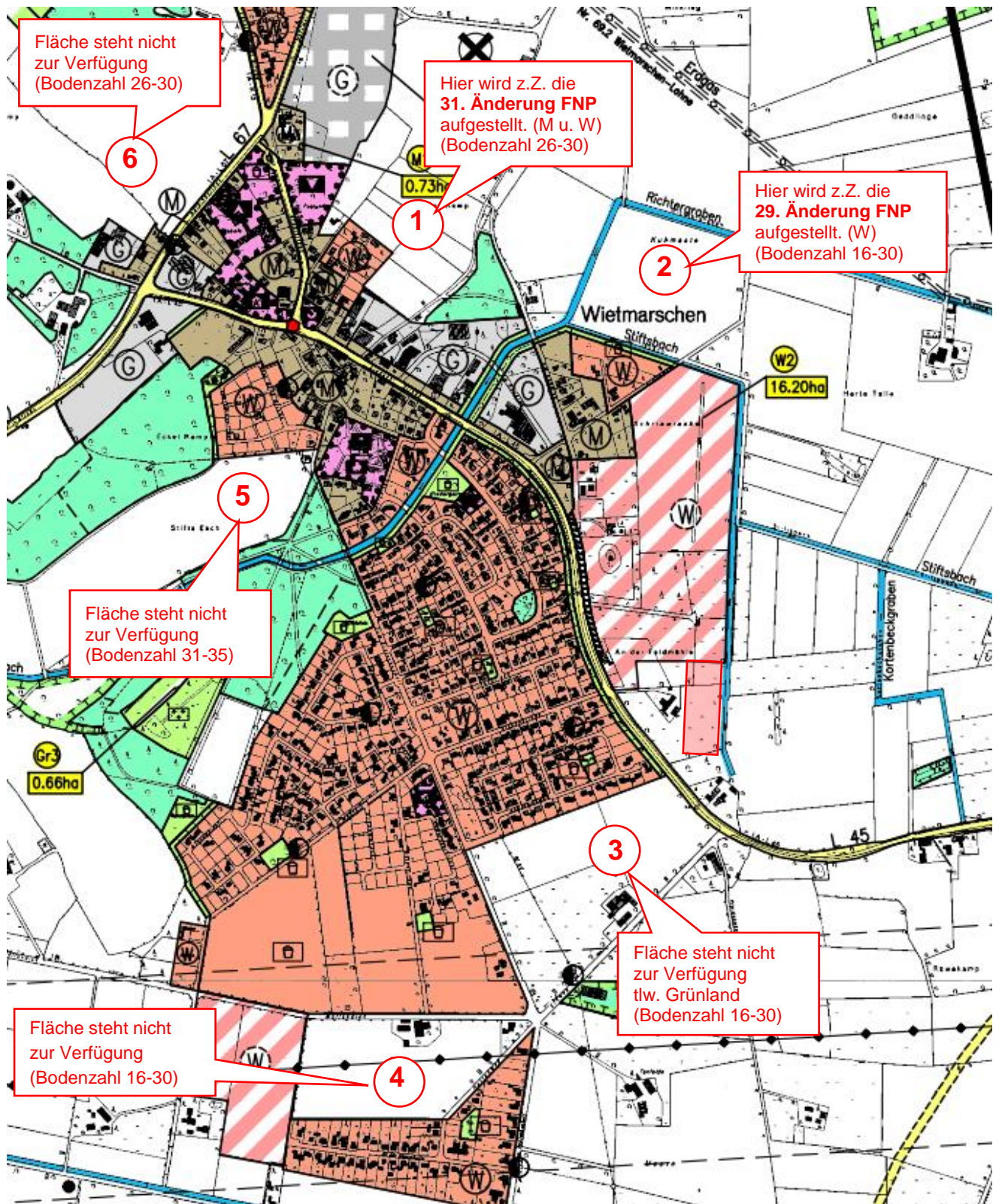
Inanspruchnahme von Flächen, die seitens der Landwirtschaft verfügbar gemacht werden können, also keine hofnahen Flächen darstellen; Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

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 Standortwahl unter Berücksichtigung der Bodenzahl

Abbildung: Standortalternativen (Auszug FNP Gemeinde Wietmarschen o.M.)



Bodenzahl nach der Bodenschätzung von Niedersachsen (WMS Dienst)

Mit der Bodenzahl für Ackerschätzung wird die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden geschätzt. Die Einstufung des Bodens in Wertzahlen basiert auf dem Ackerschätzungsrahmen der Bodenschätzung. Mit Zu- und Abschlägen bei der Festlegung von Bodenzahl werden außerdem Unterschiede in der Ertragsfähigkeit berücksichtigt, die auf Klima- und Wasserverhältnisse, Geländegestalt oder Steingehalt und andere Faktoren zurückzuführen sind. Diese werden mit der Ackerzahl berücksichtigt. Je höher die Wertzahl, umso höher ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens.

In der „Abbildung: Standortalternativen“ sind die für die weitere Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen möglichen Standorte dargestellt (1-6). Für die Bereiche (1) und (2) werden z.Z. Bauleitplanungen durchgeführt. Die Flächen (3), (4), (5) u. (6) stehen für eine Siedlungsentwicklung auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Des Weiteren sind im Bereich (5) die höchsten Bodenzahlen (über 30) im Nahbereich des Ortes Wietmarschen zu verzeichnen. Die restlichen Bereiche weisen alle lediglich Bodenzahlen von 16/ 20 bis 30 auf. Insofern sind hier im Bereich (1) die Voraussetzungen für die Standortwahl für eine weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der 31. Änderung des FNP gegeben.

5 Geltungsbereich und Darstellungen

Der Änderungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen (mit einer Größe von insgesamt rd. 5,6 ha) befindet sich nördlich der „Lingener Straße“ (L 45) und nordöstlich des „Osterkamps“.

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Änderungsbereich Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr.1 BauNVO (rd. 4,4 ha) und gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr.2 BauNVO (rd. 1,2 ha) dargestellt.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das angrenzende, vorhandene Straßennetz, mit Anbindung an die „Lingener Straße“ (L 45).

7 Ver-/ Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet.

Das Plangebiet wird bei Bedarf erschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabentiefe von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils 0,3 m.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungsleitungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und den Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte unter Tel. 05941 606-17 abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Hinsichtlich der Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist festzustellen, dass die Erfordernisse des Brandschutzes im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt werden, so dass die notwendigen Löschwasserentnahmeeinrichtungen an den geeigneten Stellen eingerichtet werden.

Für das Plangebiet ist von Seiten der Gemeinde eine Löschwasserversorgung von mind. 48m³/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. Der Einbau von Schikanen insbesondere bei Stichstraßen ist zu vermeiden.

8 Umweltbericht

Im Rahmen der Änderung des FNP der Gemeinde Wietmarschen 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 Maßnahmen innerhalb 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.

9 Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftlich bedingte Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ortstypisch und dem entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen.

Das Plangebiet wird von der Lingener Straße L 45 und der L 67 beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Zu den Verkehrslärmimmissionen und den gewerblichen Immissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage.

Hier werden die erforderlichen Maßnahmen aufgezeigt, die dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich werden, um in diesem Siedlungsbereich den Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen zu gewährleisten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung werden dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Das bedeutet, dass durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen ein ausreichender Abstand zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet geschaffen wird.

Der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe wird durch diese Planung nicht weiter eingeschränkt, als diese schon durch die vorhandenen Nutzungsstrukturen entlang der „Lingener Straße“ (gemischte Bauflächen) und an der Straße „Osterkamp“ Wohngebiet (BPL Nr. 121) eingeschränkt sind.

10 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel

Der Gemeinde Wietmarschen sind keine Hinweise bzgl. Altablagerungen oder Bodenkontaminationen in den Änderungsbereichen bekannt.

11 Bodenfunde

Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) 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 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) 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 - Auflagen:

- Vor dem Beginn der Erdarbeiten ist eine archäologische Prospektion (Voruntersuchung) durchzuführen.

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.

- Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.

- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Hinweise:

- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

- Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Grundsätzlich gilt: Für den Fall, dass archäologisch bedeutsame Bodenfunde in den Änderungsbereichen getätigt werden, sind diese gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz dem Landkreis anzuzeigen; es wird auf den § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, wonach ggf. der Beginn der Bauarbeiten 4 Wochen vorher der zuständigen Denkmalpflegebehörde des Landkreises anzuzeigen ist.

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 Sonstige Hinweise

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Flugbeschränkungsgebietes ED R 37b, in dem Windparks und andere vergleichbare hochaufragende Hindernisse jeder Art regelmäßig nicht mit den militärischen Flugbetriebsbelangen vereinbar sind. Die luftfahrtrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich im An-/ Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE. Ich mache darauf aufmerksam, dass von dem dortigen Übungsbetrieb nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet ausgehen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 23.02.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Feststellungsbeschluss vorgelegen.

Wietmarschen, den _____

Der Bürgermeister