



**GEMEINDE  
WIETMARSCHEN**

**Bebauungsplan Nr. 135**

**„Gewerbegebiet A 31  
Wietmarschen-Lohne XVI“**

**Begründung**

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

Projektnummer: 223508

Datum: 14.01.2025

**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>Darlegung der Planungsabsichten.....</b>	<b>4</b>
3.1	Planungsleitlinien .....	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung.....	4
3.3	Festsetzungen in Textform .....	5
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes/ Umweltbericht .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>5</b>
6.1	Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation.....	5
6.2	Abfallbeseitigung.....	6
6.3	Schmutzwasserentsorgung .....	6
6.4	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange.....	6
6.5	Belange des Brandschutzes.....	6
<b>7</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes.....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>8</b>
8.1	Bodenfunde.....	8
8.2	Bodenkontaminationen / Altablagerungen .....	8
8.3	Sonstige Hinweise.....	8
8.4	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	9
<b>9</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....</b>	<b>9</b>

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

Anlagen:

- schalltechnische Beurteilung, IPW
- wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 14.01.2025

Proj.-Nr.: 223508

**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

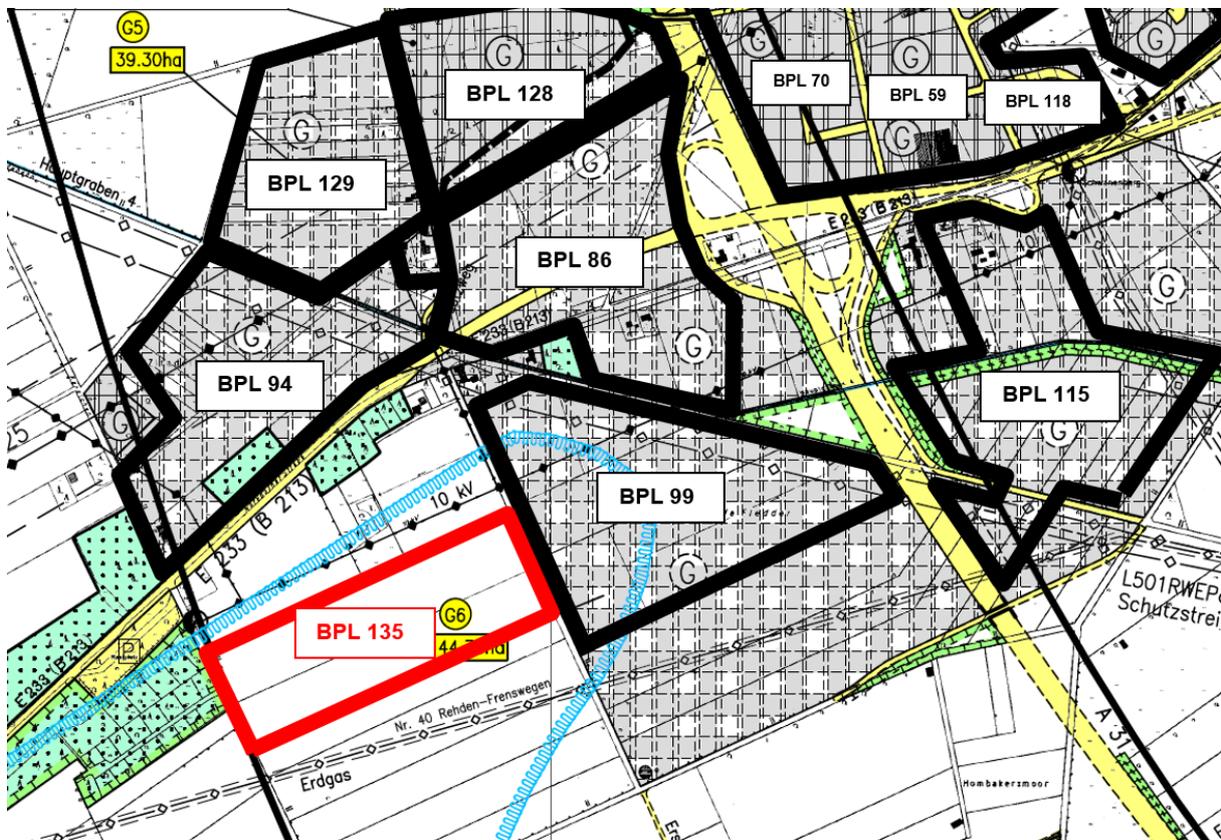
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 135 stellt eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes an der A 31 im Ortsteil Lohne dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 werden mit der 35. Änderung des FNP (in Parallelaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 135) gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Seit 2004 sind bereits unmittelbar westlich der Bundesautobahn BAB A 31 der Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne VII“ (2004), der Bebauungsplan Nr. 94 Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne VIII“ (2009, 1. Änderung 2011, 2. vereinfachte Änderung 2012, Nr. 94.1 2017) und der Bebauungsplan Nr. 128 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne XIV“ (2020, 1. vereinfachte Änderung 2022) aufgestellt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne XV“ wird in absehbarer Zeit abgeschlossen.

**Abb.: Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne - Wirksamer FNP (Auszug o.M.)**



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 werden nunmehr weitere Bauflächen zur Verfügung gestellt, um die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde am vorhandenen Gewerbestandort zu fördern und neue Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen.

Insofern wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleitete Entwicklung dieses Gewerbestandortes nunmehr durch die verbindliche Bauleitplanung fortgeführt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2001 Landkreis Grafschaft Bentheim) ist der gesamte Gewerbegebietskomplex (Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne) östlich der Autobahn A 31 als Vorranggebiet für industrielle Anlagen dargestellt. Diesem Gewerbestandort ist im RROP die Schwerpunktaufgabe: Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen zugewiesen.

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen werden hier westlich der Autobahn weitere gewerbliche Bauflächen dargestellt, in unmittelbarer Zuordnung zum „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne“. Hier wurde mit der 35. Änderung des FNP ein Standort dargestellt, der weitestgehend keine entgegenstehenden Festlegungen des RROP aufweist und in dem auch im wesentlichen keine naturschutzfachlichen Potentiale vorhanden sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen würden. Es liegen keinerlei Vorrangnutzungen im RROP vor, so dass sich der Gesamtbereich im Südwesten von Lohne, angegliedert an den im RROP ausgewiesenen Schwerpunktstandort, für eine langfristig angelegte Entwicklung anbietet.

Insofern entspricht die 35. Änderung des FNP der Gemeinde Wietmarschen - und damit auch der nunmehr aufgestellte Bebauungsplan Nr. 135 - den Zielsetzungen der Regionalplanung.

Die Zielsetzungen hinsichtlich der weiteren gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Wietmarschen sind insbesondere:

- Näherungsweise Ausgleich der Pendlerbilanz. Idealisiert würde dieses bedeuten, dass jeder Erwerbssperson in der Gemeinde auch ein Arbeitsplatz im Gemeindegebiet zur Verfügung steht. Dieses ist angesichts der Nachbarschaft zu anderen Gewerbebeständen nicht zu erwarten, so dass als Annäherung ein Ausgleich der Pendlerbilanz angestrebt wird.
- Gewerbeflächenstandorte sollen unter Ausnutzung der Standortvorteile an übergeordneten Verkehrswegen ausgewiesen werden und gleichzeitig eine die Immissionschutzgesichtspunkte beachtende Zuordnung zu den Wohnstandorten besitzen. Der Sicherung der Qualität und Attraktivität der Wohnstandorte und des Umfeldes kommt dabei eine gleichrangige Bedeutung zu.
- Ein besonderer Schwerpunkt soll in einem Abbau der Arbeitslosenzahlen und in der Schaffung qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze liegen. Der Ansiedlung von Produktionsbetrieben und Betrieben mit diesem Arbeitsplatzstandard kommen insofern eine besondere Bedeutung zu.
- Die vorhandenen Arbeitsplätze und insoweit die vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte sollen erhalten und gesichert werden. Ggf. fehlende Standortqualitäten (u.a. verkehrliche Anbindung) sollen verbessert werden.
- Unter Berücksichtigung der im RROP stehenden Vorgaben, ist es Zielsetzung, planungssichere Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten, um auf entsprechende Anfragen aus der Wirtschaft reagieren zu können. Dabei ist es Bestreben der Gemeinde, in Zusammenarbeit mit dem Landkreis die Standortvoraussetzungen für die gewerbliche Wirtschaft zu verbessern und eine gemeinsame, regionale Entwicklung zu fördern (z.B. durch die Zusammenarbeit in regionaler Kooperation).

## 2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 „Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne XVI“ liegt rd. 700 m westlich der Autobahn BAB 31 und rd. 200 m südlich der B 213.

<b>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</b>	ca. 95.190 m <sup>2</sup>
- Gewerbegebiete	ca. 80.155 m <sup>2</sup>
- Regenrückhaltebecken (RRB)	ca. 9.955 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen	ca. 4.520 m <sup>2</sup>
- Flächen mit Erhaltungsfestsetzung	ca. 560 m <sup>2</sup>

### 3 Darlegung der Planungsabsichten

#### 3.1 Planungsleitlinien

Folgende Planungsleitlinien liegen dem Bebauungsplan Nr.135 „Gewerbegebiet A31 Wietmarschen - Lohne XVI“ zugrunde:

1. Geordnete städtebauliche Entwicklung  
Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass gewerbliche Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden, die einen weitest gehenden Ausgleich aller wesentlichen öffentlichen und privaten Belange gewährleisten; Zuordnung zu bestehenden Gewerbestandorten.
2. Belange der Wirtschaft
  - a) Die Gemeinde möchte ansiedlungswilligen Unternehmen Möglichkeiten zur Ansiedlung im Gemeindegebiet geben, zur Stärkung der mittelständischen Struktur.
  - b) Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde.
  - c) Günstige Anbindung an überregionale Verkehrswege (B 213).
3. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden  
Es sollen Gewerbebauflächen nur in dem Umfang ausgewiesen werden, der sich unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung aus dem Ansiedlungs-, Ersatz-/ Erweiterungsbedarf sowie dem Nachfragebedarf von Unternehmen ergibt.
4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
  - a) Bauflächen sollen lediglich außerhalb vorhandener Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen werden. Der Anforderung wird mit diesem Bauleitplan entsprochen.
  - b) Für den mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden geeignete Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen vorgesehen.
5. Belange der Versorgung mit Energie und Wasser sowie Abwasserentsorgung und Abwasserbeseitigung
  - a) Die zentrale Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorgesehen.
  - b) Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.
6. Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - u. a. Immissionsschutz -  
Lage der Bauflächen in geschlossenen, eng umgrenzten Bereichen außerhalb der dicht besiedelten Ortslagen zum Schutz der Wohnbevölkerung in bebauten Ortslagen vor zusätzlichen Immissionen und Verstärkung des Kraftfahrzeugverkehrs, Verkehrslärm, Abgase, gewerbliche Immissionen.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen (gewerbliche Bauflächen) und den angrenzenden Bebauungsplänen als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkungen der Gewerbegebiete ergibt sich dabei aus den Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung, die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitet worden ist (s.u.).

Des Weiteren werden vorhandene Einzelbäume und Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt, um die vorhandenen Bepflanzungen bzw. Bäume entsprechend zu erhalten.

Im Norden wird das erforderliche Regenrückhaltebecken gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Auf die wasserwirtschaftliche Vorplanung zu dem Bebauungsplan wird verwiesen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie unter Berücksichtigung der im Plangebiet angestrebten baulichen Nutzung getroffen.

### **3.3 Festsetzungen in Textform**

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der baulichen Gestaltung und der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Ansehung der baulichen Gestaltung im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

Entsprechend der o.g. Planungsziele werden für das Plangebiet die textlichen Festsetzungen in Anlehnung an die angrenzenden Bauleitplanungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über das angrenzende, vorhandene Straßennetz („Planckstraße“), mit Anbindung an die „Nordhorner Straße“/ Bundesstraße 213“.

## **5 Belange des Umweltschutzes/ 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 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.

## **6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange**

### **6.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation**

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. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten werden rechtzeitig zur Koordinierung der Arbeiten mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen den übrigen Leitungsträger bekannt gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bereits Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen vorhanden sind. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen und Schutzabstände, auch bei geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind zu beachten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.

In diesem Zusammenhang verweisen wir 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. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

## **6.2 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral in Trägerschaft des Landkreises Grafschaft Bentheim.

## **6.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das noch anzulegende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage.

Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen. Die Reinigung erfolgt somit gemäß den gesetzlich gültigen Vorschriften.

## **6.4 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erarbeitet. Mit der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zum Bebauungsplan Nr. 135 wird die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Plangebietes nachgewiesen.

Das auf den befestigten Flächen im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen oder offenen Gräben gesammelt und dem geplanten Regenrückhaltebecken im Norden zugeleitet. Die geplanten Regenrückhaltebecken sind zum Grundwasser hin abzudichten. Das Wasser wird auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und in den Vorfluter eingeleitet.

Für die geplante Einleitung aus den Regenrückhaltebecken in den Vorfluter sind bei der Unteren Wasserbehörde Anträge nach § 68 WHG sowie nach §§ 8, 9 u. 10 WHG zu stellen.

Weitergehende Details sind im Rahmen des Bauentwurfes und Wasserrechtsantrages sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen. Die RRB müssen ordnungsgemäß und regelmäßig unterhalten werden, um die Funktion langfristig aufrecht zu erhalten.

## **6.5 Belange des Brandschutzes**

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

Für das GE ist von Seiten der Gemeinde Wietmarschen eine Löschwassermenge von mind.  $96 \text{ m}^3/\text{h} \times 2\text{h}$  vorzuhalten. Die Handlungsempfehlungen des DVGW, der AGBF und der vfdb sind zu beachten. Zudem soll der Abstand zwischen der ersten Entnahmestelle (mind.  $48 \text{ m}^3/\text{h} \times 2\text{h}$ ) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante eine Entfernung von 75m nicht überschreiten.

## 7 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 wird eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet, 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 Emissionskontingente auch eingehalten werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den geplanten Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten.

Bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben i.S. der Störfallverordnung - StörfallVO ist allgemein in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt, dass die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen darf, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist (vgl. Beschluss vom 15. Oktober 2009 - BVerwG 4 BN 53.09 - BRS 74 Nr. 17 m.w.N.). ... Um die Durchführung der als Folge planerischer Festsetzungen gebotenen Maßnahmen einem anderen Verfahren im Sinne der Rechtsprechung des Senats überlassen zu können, muss die Gemeinde hinreichend sicher darauf vertrauen dürfen, dass dort für die offengebliebenen Fragen eine sachgerechte Lösung gefunden werden wird. Davon geht die Gemeinde hier aus.

Der Bebauungsplan Nr. 135 setzt in Teilen des Plangebietes (eingeschränkte) Gewerbegebiete nach § 9 BauNVO fest.

Die Entscheidung über die besondere Art des Industriebetriebs soll hier dem bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren überlassen bleiben. Die Gemeinde darf grundsätzlich davon ausgehen, dass im Hinblick auf die Vielfalt möglicher Industriebetriebe und die unterschiedlichen Anforderungen, die im bau- und immissionsschutzrechtlichen Verfahren an eine Anlage zu stellen sind, dass Genehmigungsverfahren der geeignete Ort für die Konfliktbewältigung darstellt. In diesem sind in jedem Fall die Anforderungen, die sich aus § 15 BauNVO ergeben, zu beachten. Störfallbetriebe im Sinne der 12. BImSchV und der Seveso-II-Richtlinie sind dann möglicherweise von vornherein nicht (mehr) zulässig.

Dies kann jedoch erst im entsprechenden Genehmigungsverfahren nach Ermittlung und Würdigung des Sachverhalts im Einzelfall geprüft und entschieden werden.

Welche Anforderungen sich in diesem Zusammenhang bei Anwendung von § 3 Abs. 3 und § 5 der 12. BImSchV in europarechtskonformer Auslegung im Einzelfall ergeben, wäre im vorliegenden Verfahren nicht zu klären. Auch insoweit beurteilt sich die Frage, unter welchen Umständen eine Konfliktlösung außerhalb des Planungsverfahrens hinreichend sicher ist, nach den Gegebenheiten des Einzelfalles und entzieht sich einer abstrakten Klärung (Beschluss vom 14. Juli 1994 - BVerwG 4 NB 25.94 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 75 S. 12). (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.12.2011 - 4 B 14/11)

Die Gemeinde geht insofern davon aus, dass die ggf. mögliche Ansiedlung von Störfallbetrieben im Rahmen des nachgeordneten bauordnungsrechtlichen bzw. BImSch-Genehmigungsverfahrens geregelt wird, Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht vorgehen.

## **8 Abschließende Erläuterungen**

### **8.1 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder neuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Allee 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 205766 15 gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **8.2 Bodenkontaminationen / Altablagerungen**

Bzgl. des Plangebietes liegen der Gemeinde Wietmarschen keine Verdachtsmomente auf Altablagerungen und sonstige Bodenkontaminationen vor.

### **8.3 Sonstige Hinweise**

Das Plangebiet liegt zum Teil im Flugbeschränkungsgebiet ED-R 37 sowie innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Luft-/ Bodenschießplatzes Nordhorn. Hier dürfen Gebäude, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Von dem dortigen Flugbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. 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 geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Gültige Vorschriften zur Hindernisbefreiung und Kennzeichnung, auch während der Bauphase, sind zusätzlich zu beachten.

Ebenso ist bei der Planung der in der Nähe befindliche zivil genutzte Verkehrslandeplatz Nordhorn-Lingen zu berücksichtigen. Auch hier sind „hochaufragende Hindernisse“ ggfs. nicht mit dem Flugbetrieb vereinbar.

Das Plangebiet liegt im An-/ Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Engden / NORDHORN RANGE. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. 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.

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz. Es werden Straßenbau- und Kanalbaubeiträge erhoben.

Die Veranlagung und Erhebung wird nach den Bestimmungen der Entwässerungsabgabensatzung und der Wasserabgabensatzung aufgrund der Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes durchgeführt.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen.

## **9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke**

Wallenhorst, 14.01.2025

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 135 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Wietmarschen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister