



**GEMEINDE  
WIETMARSCHEN**

**Flächennutzungsplan  
35. Änderung**

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

**Begründung**

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

Projektnummer: 223508

Datum:

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst





## INHALTSVERZEICHNIS

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

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

Anlagen:

- schalltechnische Beurteilung, IPW

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 08.01.2024

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

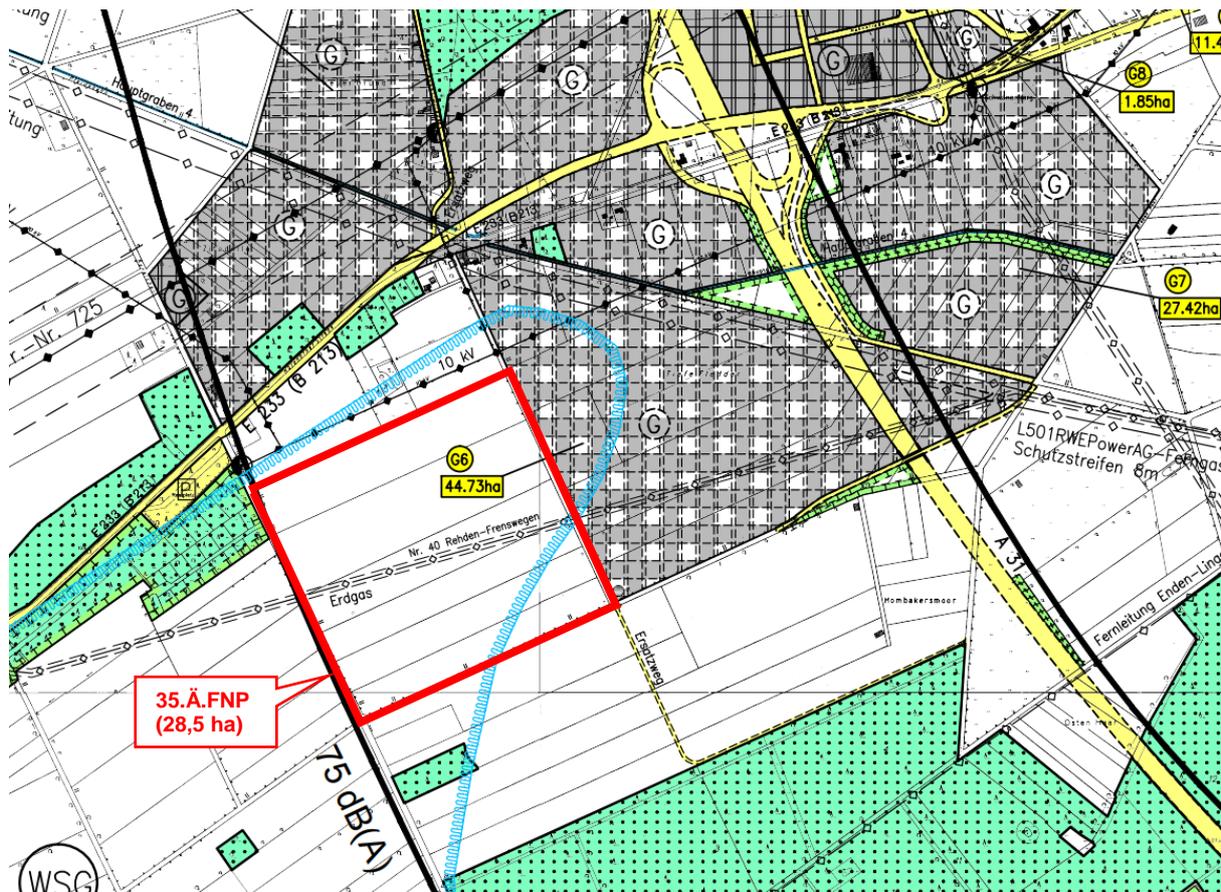
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen ist seit 2004 wirksam. Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wietmarschen werden im Ortsteil Lohne am bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes an der A 31 weitere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

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

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



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 gewerbliche Bauflächen 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.

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

- Nahrungswiseiger Ausgleich der Pendlerbilanz. Idealisiert würde dieses bedeuten, dass jeder Erwerbeperson in der Gemeinde auch ein Arbeitsplatz im Gemeindegebiet zur Verfügung steht. Dieses ist angesichts der Nachbarschaft zu anderen Gewerbestandorten nicht zu erwarten, so dass als Annäherung ein Ausgleich der Pendlerbilanz angestrebt wird.
- Gewerbeflachenstandorte 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 insoweit 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 Raumordnung und Regionalplanung

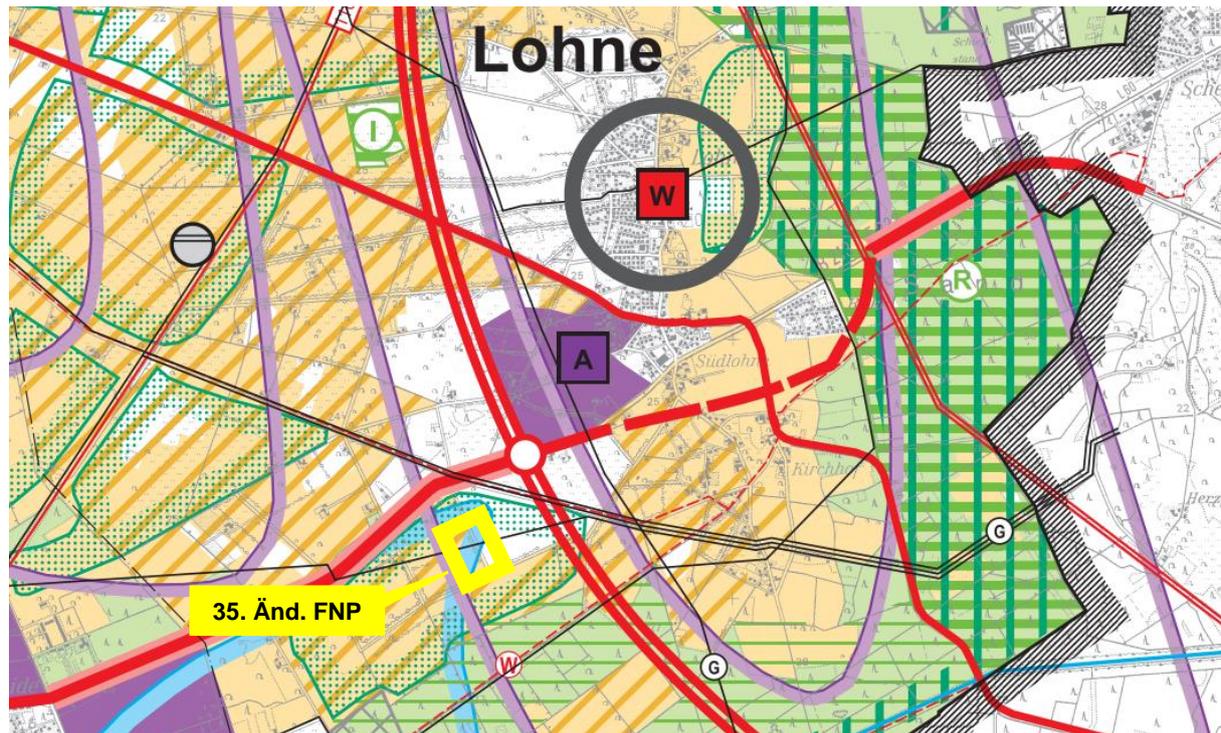
Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2001 Landkreis Grafschaft Bentheim) ist der gesamte Gewerbegebietskomplex (Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen Lohne) östlich der Autobahn A 31 als Vorranggebiet für industrielle Anlagen dargestellt. Der Gewerbestandort ist im Laufe der Jahre auch westlich der Autobahn weiterentwickelt worden.

Dem Gewerbestandort A 31 Wietmarschen Lohne ist im RROP die Schwerpunktaufgabe: Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen zugewiesen.

Das Plangebiet liegt lt. Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Grafschaft Bentheim (RROP 2001) in den Grenzbereichen eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung und von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft. Des Weiteren ist hier ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt. Auf Grund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung in weiten Teilen des Gebiets zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und der damit vorhandenen Prägung des Planbereiches sowie der Inanspruchnahme von - lediglich - Randlagen von dem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung und von den Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft geht die Gemeinde davon aus, dass hier keine wesentlichen Festlegungen der Regionalplanung entgegenstehen.

Durch die Inanspruchnahme des hier vorgesehenen Standortes sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung in diesem Bereich zu erwarten; ggf. sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren erforderliche Auflagen zum Grundwasserschutz festzulegen.

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



### 3 Planungsleitlinien

Folgende Planungsleitlinien liegen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen 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.

#### **4 Geltungsbereich und Darstellungen**

Der Änderungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietmarschen (mit einer Größe von rd. 28,5 ha) liegt rd. 700 m westlich der Autobahn BAB 31 und rd. 200 m südlich der B 213.

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

#### **5 Verkehrliche Erschließung**

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

#### **6 Ver-/ Entsorgung**

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

#### **7 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.

## 8 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 (Parallelaufstellung zur 35. Änderung FNP) 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 vorgesehen.

## 9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen/ Kampfmittel

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

## 10 Bodenfunde

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.

## 11 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.

Im Plangebiet verläuft die Gashochdruckleitung 40b Rehden – Frenswegen der Nowega GmbH, Münster (Schutzstreifenbreite 8,00 m, Kabel K-40b Eggermühlen – Frenswegen). Die Leitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Leitung ist in einem Schutzstreifen verlegt, der durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten rechtlich gesichert ist. Nach dem Wortlaut der zur Leitungssicherheit eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden sowie leitungsgefährdende Einwirkungen untersagt.

Konkrete Maßnahmen im Bereich der Leitung - wie z. B. Ausbau von Straßen und Wegen oder Neuanpflanzungen – sind frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. Unter Umständen werden Sicherungs- oder Anpassungsmaßnahmen an der Anlage erforderlich.

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 08.01.2024

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Feststellungsbeschluss vorgelegen.

Wietmarschen, den

Der Bürgermeister