



### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Festsetzungen zum Immissionschutz - Emissionskontingente  
 Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.  
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:
- § 2 Bodenversiegelung von KFZ-Stellplätzen  
 Die Oberfläche von KFZ-Stellplätzen und ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einem mindestens 25%-igen Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) aufzufüllen.
- § 3 Bepflanzung von KFZ-Stellplätzen  
 Auf Grundstücken mit mehr als sieben KFZ-Stellplätzen ist je angefangene fünf Plätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.
- § 4 Nebenanlagen, Trafostationen  
 Die Errichtung von Trafostationen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Wird zum Zwecke der Errichtung eine eigentumsrechtlich eigenständige Versorgungsfläche gebildet, so wird für diese Versorgungsfläche eine dreiseitige Grenzbebauung zwingend festgesetzt.
- § 5 Nutzungsregelungen  
 a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig.  
 b) Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind im Plangebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, § 6 Abs. 3 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.  
 c) Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste (der Gemeinde Wietmarschen, in Anlehnung an die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Landkreis Grafschaft Bentheim) zuzurechnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):
- Zentrenrelevante Sortimente  
 - Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche  
 - Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren  
 - Schuhe, Leder- und Taschenwaren  
 - Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)  
 - Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping  
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren  
 - Heimtextilien  
 - Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse  
 - Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör  
 - Musikinstrumente und Musikalien  
 - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung  
 - Bücher und Fachzeitschriften  
 - Unterhaltungselektronik und Zeitungen  
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel  
 - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck  
 - Spielwaren  
 - Schnittblumen  
 - Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse  
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software  
 - Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone  
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör  
 - Sportartikel  
 - Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate
- Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente  
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln  
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel  
 - Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel  
 - Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel

Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (nur Waren, die in dem Handwerksbetrieb hergestellt worden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbundhandel). Die Verkaufsfläche darf maximal 10% der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 qm.

Betriebe, die lediglich einen Fabrikverkauf zum Gegenstand haben oder in Form eines Factory-Outlet-Centers (FOC) oder ähnlichen Outlet-Store betrieben werden, sind nicht zulässig.

§ 6 Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 19 (1) Nr. 20 BauGB)  
 Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsstufen (also auch bei Bauantrag). Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages lässt sich festhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung mittels folgender Maßnahmen abgewendet werden kann:

- Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen am Gebäudebestand. Sollte entgegen der derzeitigen Annahme ein Fällen der nachgewiesenen Höhlenbäume erforderlich werden, sind diese ganzjährig zuvor auf einen Besatz mit baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen zu überprüfen.
- Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.
- Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltaufseher) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Auf eine zusätzliche Außenbeleuchtung des Gebäudes mit nachgewiesener Quartierfunktion für Zwergfledermäuse (Gebäude J; zur Verortung s. Abbildung 1 im Umweltbericht) durch direktes Anstrahlen ist zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung ist zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).
- Solfern Abriss-, Umbau- oder Anbaumaßnahmen am Gebäudekomplex mit nachgewiesener Quartierfunktion für Zwergfledermäuse (Gebäudekomplex I / J; zur Verortung s. Abbildung 1 im Umweltbericht) erfolgen sollen, ist dabei Folgendes zu beachten:
- Die baulichen Maßnahmen sind außerhalb der Hauptwochenstunzeit (diese erstreckt sich von Mitte April bis mindestens Mitte Juli) durchzuführen. Weiterhin wird eine Beschränkung auf die Zeit außerhalb der Winterruhe empfohlen (diese erstreckt sich von Ende November bis März).
- Für Anbaumaßnahmen am Gebäude mit nachgewiesener Quartierfunktion für Zwergfledermäuse (Gebäude J) ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fledermauskundige Person erforderlich.
- Sollte es bei baulichen Maßnahmen am Gebäude mit nachgewiesener Quartierfunktion für Zwergfledermäuse (Gebäude J) zu einem Verschluss der Quartierstrukturen kommen, wäre der Verlust der Quartierfunktion mittels vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszugleichen. Dies gilt auch für weitere Quartierstandorte, die ggf. im Rahmen der ökologischen Baubegleitung entdeckt werden. Die konkrete Festlegung von Umfang und Standorten zur Umsetzung der Maßnahmen wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, Umweltaubegleitung) getroffen.
- Gestaltung der Außenanlagen: Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind die sonstigen Außenanlagen/ Freiflächen im Plangebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

### B Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)

Das Plangebiet liegt zum Teil im Flugbeschränkungsgebiet ED-R 37 sowie innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Luft-/ Bodenschließplatzes Nordhorn. Hier dürfen Gebäude, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Fuchtenfeld. Die entsprechenden vorbeugenden Schutz-/ Vorsichtsmaßnahmen zum Grundwasserschutz sind zu beachten. Dazu sind Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Eine Verunreinigung des Grund- oder Oberflächenwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Öl, Kraftstoff, Schmiermittel u.a. ist unbedingt zu vermeiden.

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441 20576615, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

In der textlichen Festsetzung §1 wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Wietmarschen zur Einsicht bereitgehalten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (§1), wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Geräuschkontingentierung (textliche Festsetzung §1) bezieht sich auf die schützenswerten Wohnnutzungen bzw. Büronutzungen im Umfeld der ausgewiesenen Gewerbeflächen.

Um Schäden an vorhandenen Gehölzen durch Baustellenmaßnahmen zu vermeiden, sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

### Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 22.01.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 24.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 04.03.2024 bis zum 04.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister

---

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietmarschen hat den Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Fuchtenfeld" gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister

---

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Fuchtenfeld" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister

---

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister

### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücksnummer

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEa eingeschränkte Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (2,4) Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

Baugrenze

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

65dB(A) / 50dB(A) Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietmarschen diesen Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Fuchtenfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietmarschen, den ..... (SIEGEL) Der Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 25.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
 Gemeinde : Wietmarschen  
 Gemarkung : Wietmarschen  
 Flur : 16  
 Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2002) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-56/2022 Stand vom 27.05.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den ..... Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -

(Siegel)

Übersichtskarte M. 1:50.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	Datum	Zeichen
bearbeitet	06.2024	Gr	
gezeichnet	06.2024	Hd	
geprüft	06.2024	Gr	
freigegeben	06.2024	Dw	

Wietmarschen, 20.06.2024

Pfad: H:\WIETMAR\222238\PLAENE\BP\bp\_bplan-145\_01\_Ur-Abstrich.dwg(Abschrift)

## Gemeinde Wietmarschen

### Bebauungsplan Nr. 145

### "Gewerbegebiet Fuchtenfeld"

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000

Revisionsnummer: 2024-06-24