



**Stadt
Bad Bentheim**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT
BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 141
„Gewerbegebiet A 30/K 26, VI. Teil“
4. Änderung**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren gemäß § 13 BauGB

ABSCHRIFT

Projektnummer: 222198

Datum: 05.01.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebietes / Bestandssituation / Planungsziele.....	1
2	Geltungsbereich	2
3	Verfahren	3
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.1	Raumordnung	4
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm.....	4
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	5
4.1.3	Fazit zu den Zielen der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Planungsrecht	6
5	Inhalte der 4. B-Planänderung.....	6
5.1	Querung eines Wassergrabens.....	6
5.2	Entwidmung von Öffentlicher Verkehrsfläche	7
5.3	Gestaltung nicht überbaubarer Freiflächen auf privaten Grundstücken	7
5.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	7
6	Umweltplanerische Belange	8
7	Klimaschutz und -anpassung / Innenentwicklung	8
8	Städtebauliche Werte	9
9	Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	9
9.1	Geltungsbereich der Planänderungen.....	9
9.2	Altlasten	9
9.3	Denkmalschutz	9
9.3.1	Baudenkmale.....	9
9.3.2	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde.....	9
9.4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan (Geltungsbereich B-Plan Nr. 141).....	1
Abbildung 2: Übersicht der Änderungsausschnitte	2
Abbildung 3: Geltungsbereich.....	2
Abbildung 4: Übersicht aus dem RROP.....	5

ANLAGEN

Umweltplanerischer Fachbeitrag, IPW, November 2023

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Norman Roda
Sven Westermann, M. Sc.

Wallenhorst, 05.01.2024

Proj. Nr. 222198

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

1 Lage des Plangebietes / Bestandssituation / Planungsziele



Abbildung 1: Übersichtsplan (Geltungsbereich B-Plan Nr. 141)

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Gewerbegebiet A 30/K 26, Teil VI“ liegt nordwestlich von Bad Bentheim, nahe dem Ortsteil Gildehaus.

Anlass für die nunmehr 4. Änderung des Bebauungsplanes sind konkrete Bauabsichten vorhandener Betriebe. Diese erfordern an zwei Stellen eine Querung des an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsplanes gelegenen vorhandenen Gewässergrabens (Änderungsausschnitte 1 + 2) sowie einen „Durchstich“ durch die im südlich angrenzenden B-Plan Nr. 161 vorhandene Wallhecke. Des Weiteren soll ein Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Budapester Straße an Gewerbebetriebe verkauft werden, so dass die südlich und nördlich der heutigen Straße gelegenen Grundstück auf Privatgelände miteinander verbunden sind (Änderungsausschnitt 3).

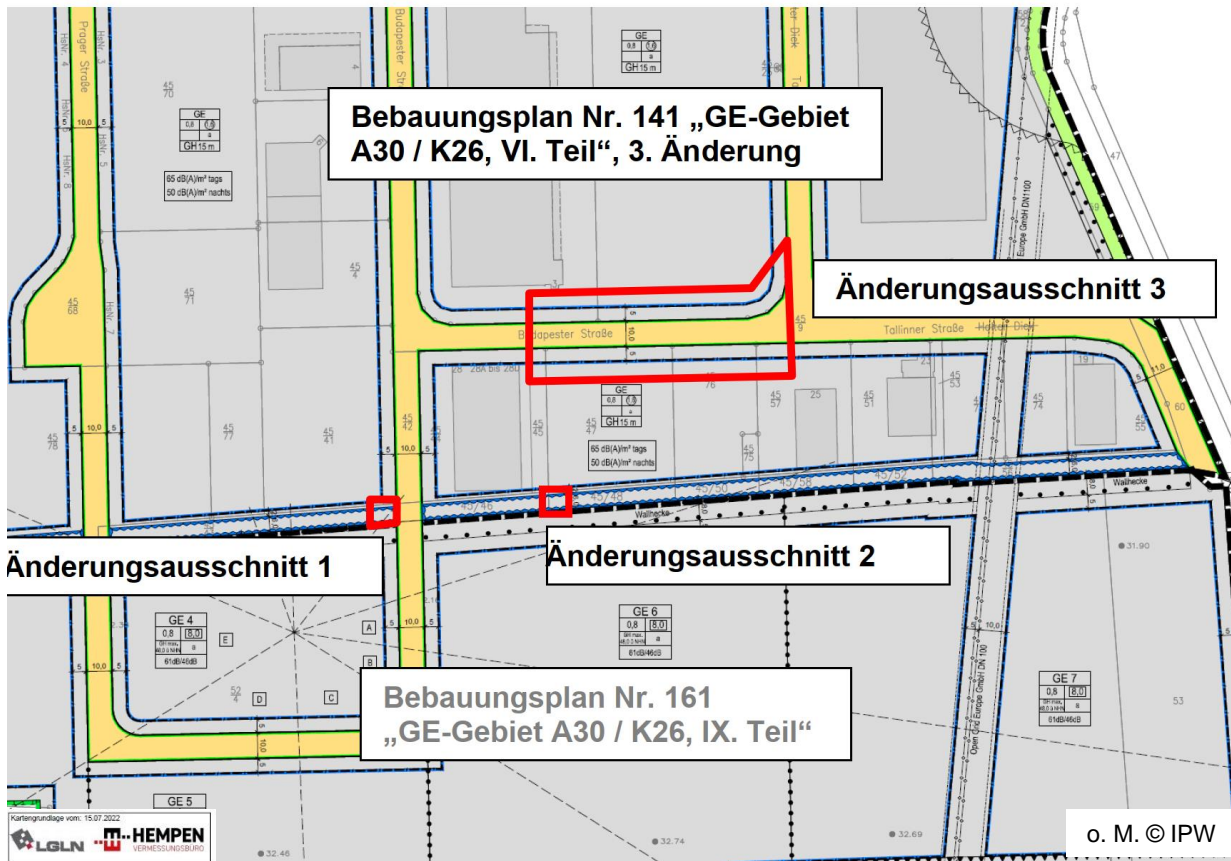


Abbildung 2: Übersicht der Änderungsausschnitte

2 Geltungsbereich

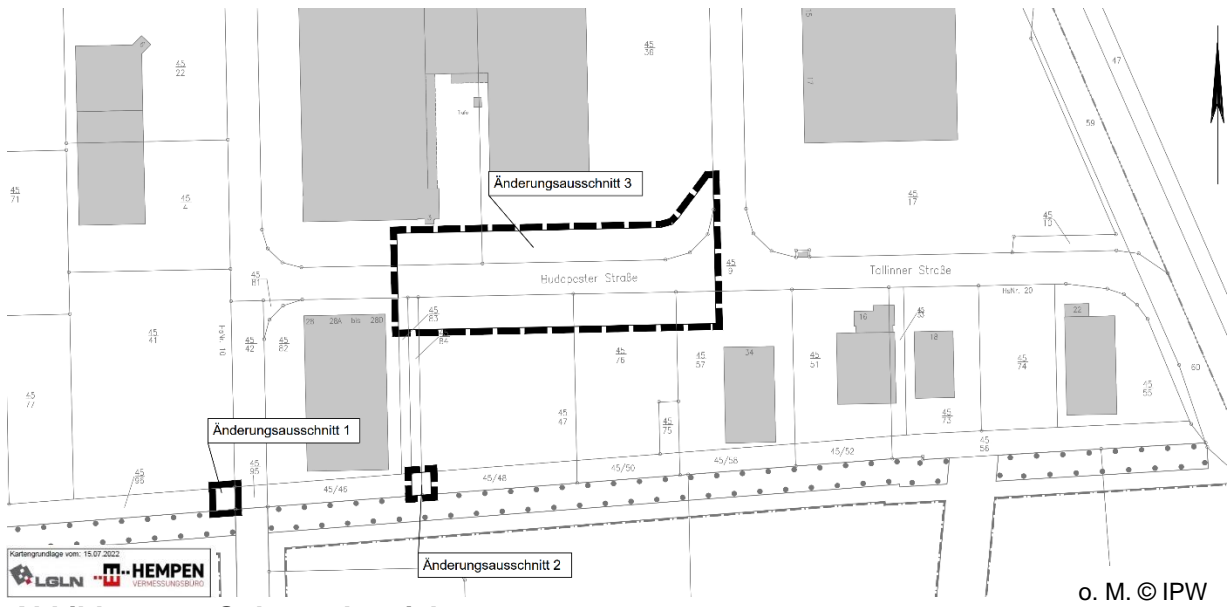


Abbildung 3: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 141 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 3145 m² mit jeweils Teilen der Grundstücke 45/96 (Änderungsbereich 1), 45/46 (Änderungsbereich 2) sowie 45/35, 45/36, 45/9, 45/83, 45/84, 45/76 und 45/57 (Änderungsbereich 3) der Flur 83 der Gemarkung Gildehaus.

3 Verfahren

Mit der 4. Änderung des B-Plans 141 soll an zwei Stellen eine Querung des an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsplanes gelegenen vorhandenen Gewässergrabens möglich gemacht werden (Änderungsausschnitte 1 + 2). Desweiteren soll ein Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Budapester Straße an Gewerbebetriebe verkauft werden, so dass die südlich und nördlich der heutigen Straße gelegenen Grundstück auf Privatgelände miteinander verbunden sind (Änderungsausschnitt 3). Damit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 BauGB für das vereinfachte Verfahren sind gegeben. Es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet.

Die B-Planänderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich. Dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (v.a. Natura 2000 Gebiete) gegeben sind, wird mit einem umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB) sichergestellt (siehe Anlage Umweltplanerischer Fachbeitrag).

Mit der vorliegenden Änderung des B-Planentwurfs werden nun alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Auch den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Alle Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Die Amprion GmbH trägt ihre Betroffenheit durch die vorliegende Planung vor. Der in privaten, gewerblich genutzten Grund umzuwidmende Abschnitt der Budapester Straße ist im Rahmen der Trassenmaßnahme „A-Nord“ als Zuwegung im Zuge baulicher Maßnahmen eingeplant. Die Amprion widerspricht daher einer Privatisierung bevor diese Maßnahme abgeschlossen wurde. Alternativ, so auch durch die Amprion formuliert, ist eine Ausweichroute bereitzustellen und mit der Amprion GmbH abzustimmen.

Die Deutsche Bahn AG weist auf Vorbelastungen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs durch Betrieb und Instandhaltung von Strecken durch sie und ihre Tochterunternehmen hin. Entschädigungen aufgrund bestehender Vorbelastungen seien ausgeschlossen. Hinweise wurden dahingehend in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Landkreis Grafschaft Bentheim (Abteilung Natur und Landschaft) nimmt zum umweltplanerischen Fachbeitrag Stellung. Die angestellte Berechnung der Eingriffsbilanz wird hinsichtlich der zugrunde gelegten Wertstufe nicht geteilt. Eine Anpassung des Fachbeitrags ist zur Entwurfsfassung hin vorgenommen worden.

Zudem weist der Landkreis auf diverse artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen hin. Die Hinweise, die sich aus dem Bundesnaturschutzrecht ableiten, wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Bereiche Wasser und Boden der Abteilung Umwelt des Landkreises Grafschaft Bentheim nimmt Stellung zu der Überplanung in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2, die eine Überwegung über einen Wassergraben und Durchbrüche durch bestehende Wallhecken ermöglichen sollen. Es sei nachzuweisen, ob und welche Retentionsverluste entstehen und ob der Erhalt der vollständigen Funktion hinsichtlich der Ableitung von Oberflächenwasser erhalten bleibt. Diese Fragen sind im Rahmen eine Wasserrechtsantrags abzuarbeiten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover empfiehlt eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich. Auch wenn die Stadt Bad Bentheim an dieser Stelle von keiner Belastung durch Kampfmittel ausgeht, ist bei der Vorbereitung der Bauausführung diese Anregung weiter zu prüfen.

Der Trink- und Abwasserverband Schüttorf äußert Bedenken gegen die Planung und sieht die durchgängige Zugänglichkeit ihrer Leitungen durch praktische Erfahrungen andernorts gefährdet. Daher spricht sich der Verband gegen die Planung aus. Fall seitens der Stadt Bad Bentheim dennoch auf die Umwidmung des Abschnitts der Budapester Straße bestanden werden sollte, die Hauptgegenstand dieser Bebauungsplanänderung ist, sollte laut TAV Schüttorf eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Wortlaut vereinbart werden: „Der Trink- und Abwasserverband Bad Bentheim, Schüttorf, Salzbergen und Emsbüren ist berechtigt, eine Trinkwasserhauptleitung DN 100 und eine Abwasserleitung DN 200 in dem o.a. Grundstück zu verlegen, zu betreiben und dieses Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung zu benutzen. In einem Schutzstreifen von 3,00 m beiderseits der Mittellinie der Trinkwasser-/ Abwasserleitung dürfen keine Gebäude errichtet oder solche Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Die Zugänglichkeit zu den Ver- und Entsorgungseinrichtungen muss jederzeit gewährleistet sein“.

Nach gerechter Einstellung aller ermittelten Interessen in die Gesamtabwägung kommt die Stadt Bad Bentheim zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan Nr. 141, 4. Änderung aufgestellt werden kann.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Raumordnung

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt die Stadt Bad Bentheim zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Neben der Versorgung mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen sowie der verkehrlichen Erschließung der Wirtschaftsräume ist es ein Ziel des LROP 2008, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim wird derzeit einer Fortschreibung unterzogen. Auf der Internetseite des Landkreises¹ ist nachzulesen, dass der Fortschreibungsprozess bereits 2012 eingeleitet worden ist. Das alte RROP, welches 2002 in Kraft getreten ist, bleibt jedoch für die Dauer des Fortschreibungsprozesses weiterhin gültig (das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems hat die Geltungsdauer des RROP 2001 bis zum 23. Februar 2025 verlängert). Gemäß RROP 2002 für den Landkreis Grafschaft Bentheim sollen vorrangig Maßnahmen durchgeführt werden, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung des Ländlichen Raumes für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die menschlichen Nutzungsansprüche an die Landschaft sind sehr vielfältig, lokal unterschiedlich und reichen von der Land- und Forstwirtschaft über Bodenabbau und Freizeitaktivitäten bis hin zu Bebauung und Infrastruktureinrichtungen. Die Schaffung von Kulturlandschaften ist ein Prozess, der bis in die Gegenwart reicht und sich auch in der Zukunft weiter fortsetzen wird.

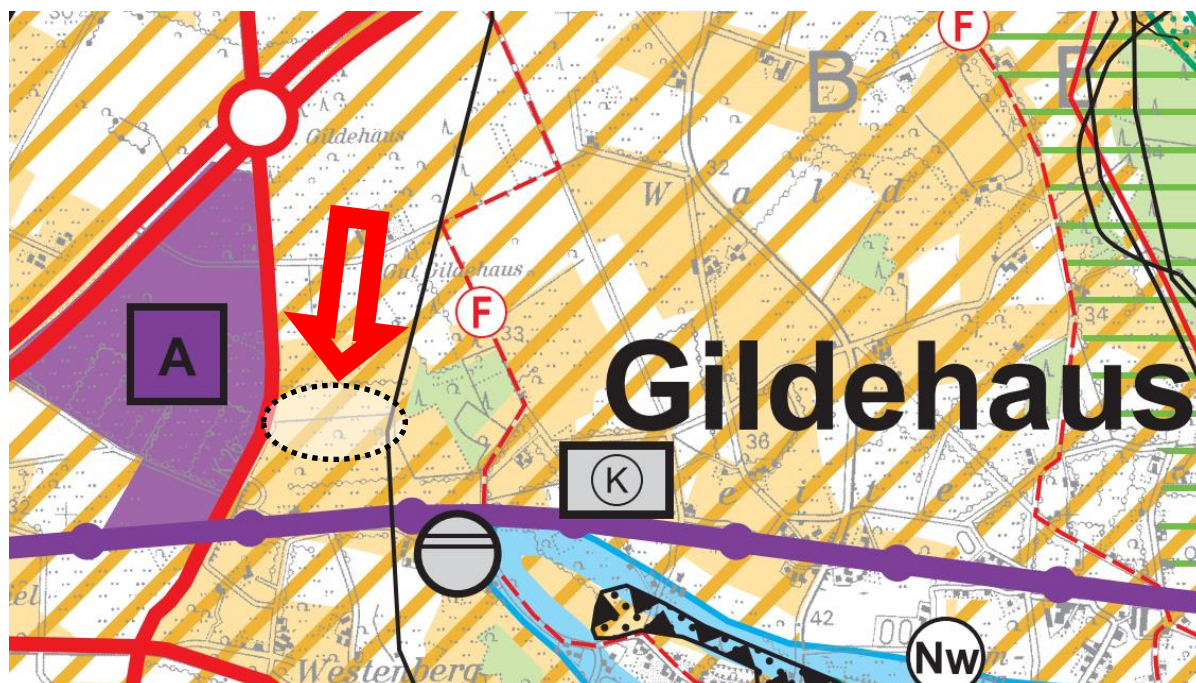


Abbildung 4: Übersicht aus dem RROP

¹ [Regionales Raumordnungsprogramm - Landkreis Grafschaft Bentheim \(grafschaft-bentheim.de\)](http://regionales-raumordnungsprogramm-landkreis-grafschaft-bentheim.de)
abgerufen am 01.06.2022

4.1.3 Fazit zu den Zielen der Raumordnung

Die 4. Änderung des B-Plan Nr. 141 „GE-Gebiet A30 / K26, VI. Teil“ soll an zwei Stellen eine Querung des an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsplanes gelegenen vorhandenen Gewässergrabens ermöglichen (Änderungsausschnitte 1 + 2). Desweiteren soll ein Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Budapester Straße in private Gewerbegebiete umgewandelt werden. Die in der heutigen Straßenverkehrsfläche gelegenen Versorgungseinrichtungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Damit berührt die aktuelle Planung weder die Ziele des Landesraumordnungsprogramms noch die des Regionalen Raumordnungsprogramms.

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bentheim ist das Plangebiet als gewerblich genutzte Fläche dargestellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

4.3 Planungsrecht

Für die Geltungsbereiche der Änderungsausschnitte gilt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 141 „GE-Gebiet A30 / K26, VI. Teil“ mit seiner 3. Änderung.

5 Inhalte der 4. B-Planänderung

Für die 4. Änderung des B-Plans Nr. 141 werden die für die Änderungsbereiche notwendigen Festsetzungen übernommen. Alle sonstigen zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

5.1 Querung eines Wassergrabens

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 141 „GE-Gebiet A30 / K26, VI. Teil“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB am südlichen Geltungsbereichsrand Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Mit der vorliegenden 4. B-Planänderung wird textlich festgesetzt, dass diese wasserwirtschaftliche Fläche (Graben) an zwei Stellen (Änderungsausschnitte 1 und 2) für jeweils eine private Erschließungsstraße von jeweils maximal 6 m Breite überfahren werden kann. Der Bereich wird bauleitplanerisch in gewerbliche Baugebiete (GE) geändert. Hintergrund hierfür ist, dass ortsansässige Gewerbebetriebe sich nach Süden erweitern möchten und eine direkte Verbindung der alten und neuen Grundstücke benötigen. Dafür wird auch die Querung von zwei Wallheckenabschnitte notwendig, die direkt an den Geltungsbereich dieses Ursprungs-B-Planes angrenzen. Dafür wird parallel zu diesem Verfahren eine 1. Änderung des B-Plan 161 „GE-Gebiet A30 / K26, IX. Teil“ aufgestellt.

5.2 Entwidmung von Öffentlicher Verkehrsfläche

Ein Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Budapester Straße soll in private Gewerbebebietsflächen umgewandelt werden. Die in der heutigen Straßenverkehrsfläche gelegenen Versorgungseinrichtungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

5.3 Gestaltung nicht überbaubarer Freiflächen auf privaten Grundstücken

Allgemeingültig ist in Niedersachsen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 NBauO geregelt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als „Grünflächen“ anzulegen sind; diese dürfen nicht verunstaltet wirken.

Zusätzlich wird aus dem Ursprungs-B-Plan übernommen, dass private Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Daher wird Folgendes festgesetzt:

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke, die nicht für notwendige Erschließungs-, Rangierflächen-, Terrassen und sonstige Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. **Die nicht überbaubaren Freiflächen im Änderungsausschnitt 3** sind mit einer extensiven Rasensaatmischung zu versehen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Wahlweise können auch in Absprache mit dem Unterhaltungsverband standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

5.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Artenschutzrelevante Überprüfungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen. Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

- **Fällungen / Rodungen:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. – 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
- **Gebäudeabriss:** Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

- **Freimachung Baufeld:** Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01.03 – 31.07), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

6 Umweltplanerische Belange

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur 4. Änderung des B-Plan Nr. 141 „GE-Gebiet A30 / K26, VI. Teil“ wurde ein Umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt, der dieser Begründung als Anhang beigefügt ist. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

Der B-Plan Nr. 141, 4. Änderung schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Querung von zwei Grabenabschnitten zwecks Zusammenlegung verschiedener Grundstücksteile sowie die Umwidmung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in ein Gewerbegebiet mit teils Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in dem Gewerbepark Bad Bentheim – Gildehaus, VI. Teil. Das Vorhaben dient der Entwicklung des südlich angrenzenden B-Planes Nr. 161. Festzuhalten ist, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Im Rahmen der Gesamtabwägung aller Belange kommt die Stadt Bad Bentheim zu dem Ergebnis, dass die Belange von Natur und Landschaft auch ohne zusätzliche Kompensation ausreichend berücksichtigt werden. Eine Kompensation der rechnerisch ermittelten 763 Werteinheiten ist daher nicht vorgesehen. Ein Monitoring (Überwachung erheblicher Auswirkungen) ist nicht erforderlich.

7 Klimaschutz und -anpassung / Innenentwicklung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programm-satz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass „*die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.*“

Anlass für die 4. Änderung des B-Plan Nr. 141 „GE-Gebiet A30 / K26, VI. Teil“ sind konkrete Bauabsichten vorhandener Betriebe. Die Änderung soll an zwei Stellen eine Querung des an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsplanes gelegenen vorhandenen Gewässersgrabens ermöglichen (Änderungsausschnitte 1 + 2). Desweiteren soll ein Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Budapester Straße in private Gewerbegebietsflächen umgewandelt werden. Die in der heutigen Straßenverkehrsfläche gelegenen Versorgungseinrichtungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Auswirkungen auf das Klima sind als minimal einzustufen. Da das Planvorhaben zudem vorwiegend innerbetrieblich ökonomischeren Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Gewerbebetriebe dient, kann das Vorhaben als mit dem Grundsatz der Innentwicklung vereinbar betrachtet werden.

8 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich:	ca. 3145 m²
Gewerbegebiet (GE)	ca. 3145 m²

9 Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 Geltungsbereich der Planänderungen

Mit der 4. Änderung des rechtskräftigen B-Plan 141 „Gewerbegebiet A 30/k 26, VI. Teil“ wird der Ursprungsplan nur in den zeichnerisch dargestellten drei Änderungsausschnitten überplant. Alle sonstigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

9.2 Altlasten

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem² befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Altlasten, Altablagerungen o.ä. Der nächstgelegene bekannte Standort wird ca. 0,5 km südlich der Bahn angegeben.

9.3 Denkmalschutz

9.3.1 Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

9.3.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz

² NIBIS, abgefragt am 21.10.19

ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Bauliche Erweiterungen werden durch diese B-Planänderung nicht vorbereitet. Das Plangebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 4. Änderung des B-Plans Nr. 141 „GE-Gebiet A30 / K26, VI. Teil“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Bentheim ausgearbeitet.

Wallenhorst, 05.01.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. ppa. Desmarowitz

.....

Desmarowitz

Diese Begründung einschließlich Anlagen sowie der Planzeichnung zum Bebauungsplan B-Plan Nr. 161 „GE-Gebiet A30 / K26, IX. Teil“, 1. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 13.12.2023 zugrunde gelegen.

Bad Bentheim,

gez. Dr. Pannen

.....

Bürgermeister