



**Stadt  
Bad Bentheim**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT  
BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 161  
„Gewerbegebiet A 30/K 26, IX. Teil“**

**1. Änderung**

**Begründung**

**Vorlage zum Satzungsbeschluss gemäß  
§ 3 Abs.s. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Projektnummer: 222199  
Datum: 2023-11-23

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes / Bestandssituation / Planungsziele</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
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 .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Planungsrecht .....	6
<b>5</b>	<b>Inhalte der 1. B-Planänderung</b> .....	<b>6</b>
5.1	Querung einer Wallhecke.....	6
5.2	Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes (Gewässerrandstreifen).....	7
5.3	Gestaltung nicht überbaubarer Freiflächen auf privaten Grundstücken .....	7
5.4	Maßnahmen zum Artenschutz: .....	7
<b>6</b>	<b>Klimaschutz und -anpassung / Innenentwicklung</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Werte</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b> .....	<b>8</b>
8.1	Geltungsbereich der Planänderungen .....	8
8.2	Altlasten .....	9
8.3	Denkmalschutz .....	9
8.3.1	Baudenkmale.....	9
8.3.2	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde.....	9
8.4	Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	9
<b>9</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>10</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1: Übersichtsplan (Geltungsbereich B-Plan Nr. 161).....</b>	<b>1</b>
<b>Abbildung 2: Übersicht der Änderungsausschnitte .....</b>	<b>2</b>
<b>Abbildung 3: Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>Abbildung 4: Übersicht aus dem RROP.....</b>	<b>5</b>

## ANLAGEN

Umweltplanerischer Fachbeitrag, IPW, November 2023

---

**Bearbeitung:**

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

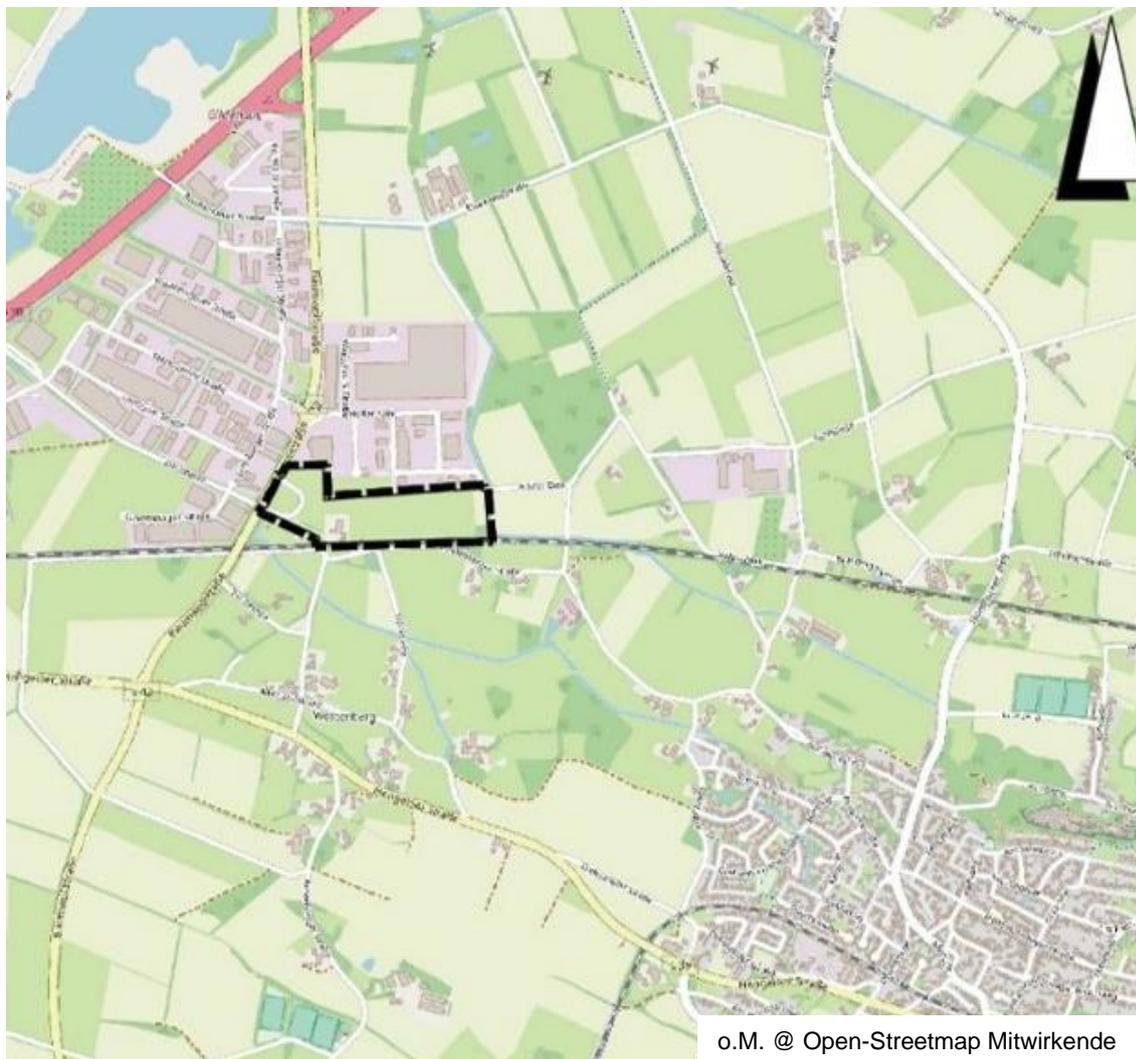
Wallenhorst, 2023-11-23

Proj. Nr. 222199

**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

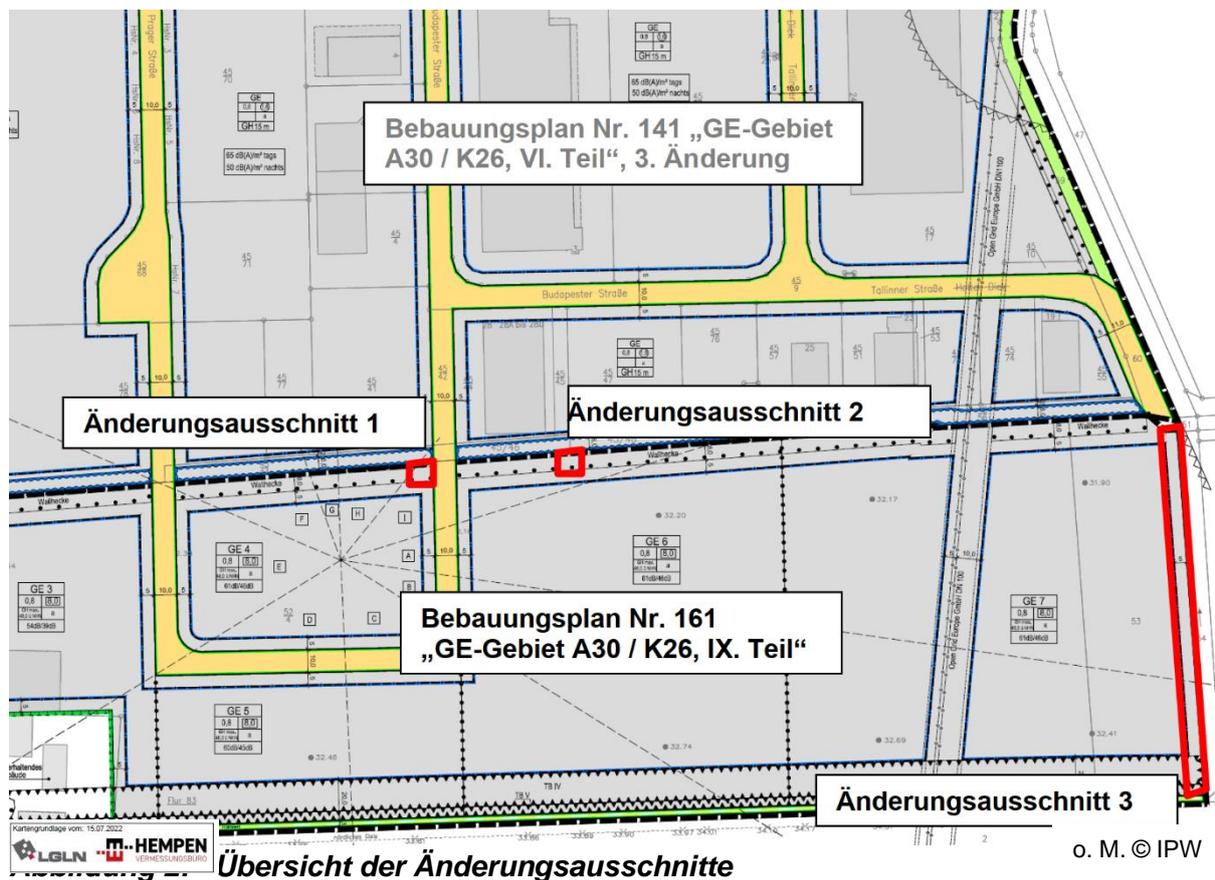
## 1 Lage des Plangebietes / Bestandssituation / Planungsziele



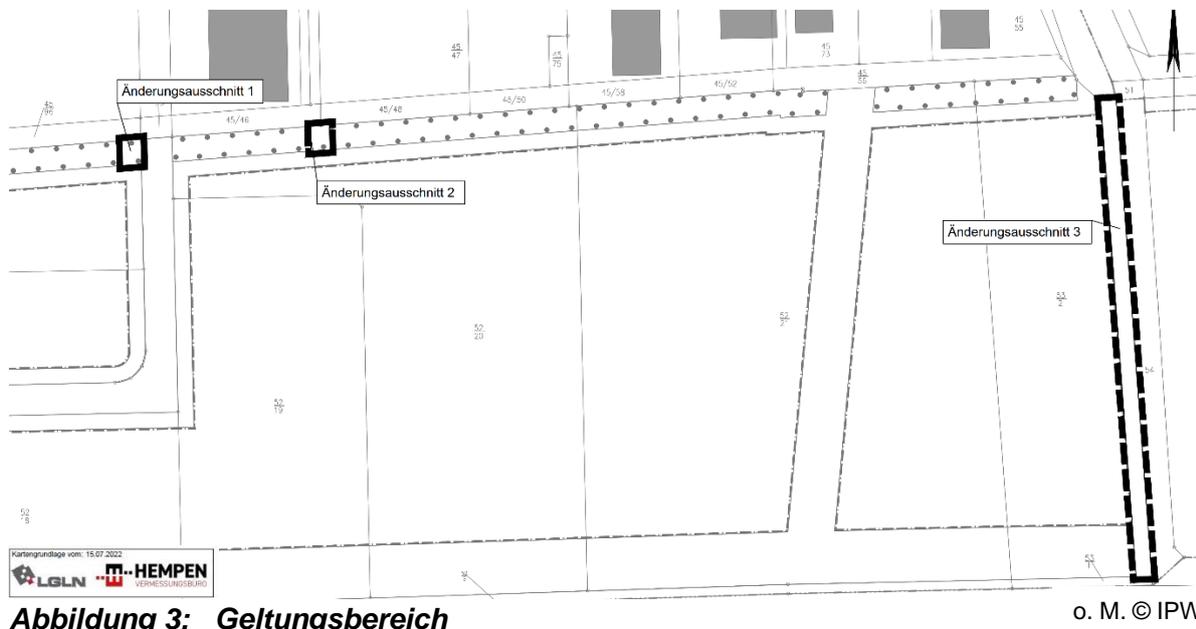
**Abbildung 1: Übersichtsplan (Geltungsbereich B-Plan Nr. 161)**

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Gewerbegebiet A 30/K 26, Teil 9“ liegt nordwestlich von Bad Bentheim, nahe dem Ortsteil Gildehaus. Nördlich schließt direkt der B-Plan 141 „Gewerbegebiet A 30 / K 26, VI. Teil“ an. Westlich verläuft die Baumwollstraße (K 26), südlich schließt direkt die Bahnlinie an.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind konkrete Bauabsichten vorhandener Betriebe. Diese erfordern an zwei Stellen eine Querung des direkt nördlich an den B-Plangeltungsbereich angrenzenden vorhandenen Gewässergrabens sowie einen „Durchstich“ durch die vorhandene Wallhecke (Änderungsausschnitte 1 + 2). Des Weiteren soll für das im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden Gewässer 2. Ordnung ein Geh- und Fahrrecht für die Unterhaltung festgesetzt werden (Änderungsausschnitt 3).



## 2 Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 161 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 910 m<sup>2</sup> mit Teilen der Grundstücke 45/96 (Änderungsbereich 1), 45/46 (Änderungsbereich 2) sowie 53/2 der Flur 83 der Gemarkung Gildehaus.

### 3 Verfahren

Mit der 1. Änderung des B-Plans 161 soll an zwei Stellen eine Querung des direkt nördlich an den B-Plangeltungsbereich angrenzenden vorhandenen Gewässergrabens sowie einen „Durchstich“ durch die vorhandene Wallhecke (Änderungsausschnitte 1 und 2) vorbereitet werden. Des Weiteren soll für das im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden Gewässer 2. Ordnung ein Geh- und Fahrrecht für die Unterhaltung festgesetzt werden (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 wurden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Auch den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

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

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Der BUND Landesverband Niedersachsen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der geplante Ersatz für den Eingriff in eine bestehende Wallhecke durch eine Neupflanzung auf geeigneter Fläche nachzukommen ist. Diese Einschätzung wird geteilt. Ein darüber hinaus gehendes Erfordernis einer Kompensation besteht im Rahmen der Planung nach § 13 BauGB nicht.

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. Zudem wird angemerkt, dass von einer Versickerung von Oberflächenwasser in unmittelbarer Nähe zu den Bahnanlagen abzu-sehen sei. Dieser Hinweis ist im Rahmen der Bauausführung und eines ggf. anfallenden Wasserrechtsantrags zu beachten.

Der Landkreis Grafschaft Bentheim regt eine Anpassung des umweltplanerischen Fachbeitrags aufgrund einer anderer Regelbewertung von Ackerflächen an. Die Berechnung der dargelegten Eingriffsbilanzierung wurde dahingehend zum Satzungsbeschluss angepasst. Zudem wird auf Anregung des Landkreises hin ein Hinweis auf die entsprechende DIN-Norm im

Zusammenhang mit den von einer Überplanung betroffenen Wallhecken in den Plan aufgenommen.

Der NABU Emsland/Grafschaft Bentheim erbittet zum einen weitere Angaben und Unterlagen zum geplanten Ausgleich in die Wallheckenstruktur. Zum anderen wird der in der Planung nach §13 BauGB dargestellte Umgang mit dem ermittelten Eingriff infrage gestellt. Die Ermittlung erfolgt lediglich aus Gründen der Informationsbeschaffung für die kommunalen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger. Eine rechtliche Verpflichtung lässt sich aus diesem Vorgehen noch aus Eingriffen in Bauleitplanverfahren nach §13 BauGB im Allgemeinen ableiten. Die Stadt Bad Bentheim sieht vor dem Hintergrund der insgesamt stark anthropogen überprägten Umgebung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans kein Erfordernis, von diesem Vorgehen abzuweichen. Hinzu kommt, dass der Eingriff in das Biotop Wallhecke weiterhin durch angemessenen Ersatz aufzufangen ist.

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.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Nach dem Einstellen aller ermittelten Interessen kommt die Stadt Bad Bentheim zu dem Schluss, dass der vorliegende Bebauungsplan 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).



(Änderungsausschnitte 1 + 2) und setzt im Osten des B-Plans 161 für das an den Geltungsbereich angrenzende Gewässer 2. Ordnung ein Geh- und Fahrrecht für die Unterhaltung fest (Änderungsausschnitt 3).

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. Parallel zur Aufstellung des B-Plans 161 wurde die 82. FNP-Änderung beschlossen, die in den 3 Änderungsausschnitten der 1. B-Planänderung gewerbliche Baufläche darstellt. Die Festsetzungen der B-Planänderung entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

## 4.3 Planungsrecht

Für die 3 Geltungsbereiche der Änderungsausschnitte gilt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 161 „GE-Gebiet A30 / K26, IX. Teil“.

## 5 Inhalte der 1. B-Planänderung

Alle Änderungen des Ursprungs-B-Plan 161 betreffen Gewerbegebietsflächen, die außerhalb überbaubarer Bereiche liegen. Daher werden in der vorliegenden 1. Änderung des B-Plan 161 „GE-Gebiet A30 / K26, IX. Teil“ keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

### 5.1 Querung einer Wallhecke

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 161 „GE-Gebiet A30 / K26, IX. Teil“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB am nördlichen Geltungsbereichsrand eine vorhandene Wallhecke zum Erhalt sowie eine Erweiterung der Wallhecke nach Osten festgesetzt. Mit der vorliegenden 1. B-Planänderung wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass diese Hecke an zwei Stellen (Änderungsausschnitte 1 und 2) für jeweils eine private Erschließungsstraße von jeweils maximal 6 m Breite unterbrochen werden kann. Hintergrund hierfür ist, dass nördlich im angrenzenden B-Plan Nr. 141 ansässige Gewerbebetriebe sich nach Süden erweitern möchten und eine direkte Verbindung der alten und neuen Grundstücke benötigen.

Durch die Querung der beiden Wallheckenabschnitte und damit verbundenen, kleinflächigen Inanspruchnahme vorhandener Biotope bzw. einer geringfügigen, dauerhaften Neuversiegelung von Boden entfallen im Geltungsbereich Wallhecken auf einer Länge von insgesamt ca. 12 m. Aufgrund des teilweise älteren Baumbestandes wird von einem Kompensationsbedarf im Längenverhältnis 1:1,5 ausgegangen. **Die Stadt Bad Bentheim weist bis zum Satzungsbeschluss eine geeignete Fläche zur Neuanpflanzung von Wallhecken auf einer Länge von 18 m (12 x 1,5) nach.**

Bei Annahme eines 5 m breiten Streifens (18 m x 5 m = 90 m<sup>2</sup>) auf einer Ackerfläche (Ausgangswert 0,9 nach aktuellem Modell) und einer Aufwertung um 1,4 Werteinheiten (Zielwert

von 2,3), kann durch diese Maßnahme ein Kompensationswert von 126 Werteinheiten (90 m<sup>2</sup> x 1,4) erzielt werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit beläuft sich auf 24 Werteinheiten. 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 24 Werteinheiten ist daher nicht vorgesehen.

## 5.2 Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes (Gewässerrandstreifen)

Direkt am östlichen Geltungsbereich des Ursprungs-B-Plans Nr. 161 verläuft ein Gewässer 2. Ordnung. Um dort einen Gewässerrandstreifen zu sichern wird daher mit der 1. Änderung des B-Plan 161 „GE-Gebiet A30 / K26, IX. Teil“ im Änderungsausschnitt 3 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes festgesetzt.

## 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 Maßnahmen zum Artenschutz:

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

- Bäume > 30 cm Brusthöhendurchmesser sind unmittelbar vor den Fällarbeiten durch eine fledermausfachkundige Person auf möglicherweise vorhandene Individuen zu kontrollieren. Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen dürfen in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.  
Vorzugsweise finden Gehölzrodungen im Oktober bis Anfang November statt. Dann ist die Wochenstubezeit abgeschlossen und die Tiere sind vor der Winterruhe noch ausreichend mobil, um selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen.
- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen europäischer Vogelarten bzw. ihrer Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (Gehölzrodung, Abräumen der Vegetation) nur außerhalb der Brutzeit und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28 Februar erfolgen.

## 6 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 1. Änderung des B-Plan Nr. 161 „GE-Gebiet A30 / K26, IX. Teil“ sind konkrete Bauabsichten vorhandener Betriebe. Diese erfordern an zwei Stellen eine Querung des direkt nördlich an den B-Plangeltungsbereich angrenzenden vorhandenen Gewässergrabens sowie einen „Durchstich“ durch die vorhandene Wallhecke (Änderungsausschnitte 1 + 2). Desweiteren soll für das im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden Gewässer 2. Ordnung ein Geh- und Fahrrecht für die Unterhaltung festgesetzt werden (Änderungsausschnitt 3).

Auswirkungen auf das Klima sind als minimal einzustufen. Zudem wird festgesetzt, dass der Gewässerrandstreifen im Änderungsausschnitt 3 mit einer extensiven Rasensaatmischung zu versehen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen oder wahlweise mit Gehölzen bepflanzt werden kann.

Da das Planvorhaben zudem vorwiegend innerbetrieblich ökonomischeren Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Gewerbetriebe dient, kann das Vorhaben als mit dem Grundsatz der Innentwicklung vereinbar betrachtet werden.

## 7 Städtebauliche Werte

<b>Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 910 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbegebiet (GE)</b>	<b>ca. 910 m<sup>2</sup></b>

## 8 Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 8.1 Geltungsbereich der Planänderungen

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Plan 161 „Gewerbegebiet A 30/k 26, IX. Teil“ wird der Ursprungsplan nur in den zeichnerisch dargestellten drei Änderungsausschnitten überplant. Alle sonstigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

## **8.2 Altlasten**

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem<sup>2</sup> befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Altlasten, Altablagerungen o.ä. Der nächstgelegene bekannte Standort wird ca. 0,5 km südlich der Bahn angegeben.

## **8.3 Denkmalschutz**

### **8.3.1 Baudenkmale**

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

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

## **8.4 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.

---

<sup>2</sup> NIBIS, abgefragt am 21.10.19

## **9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 161 „GE-Gebiet A30 / K26, IX. Teil“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Bentheim ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-11-23

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz