



**GEMEINDE
EMSBÜREN**
LANDKREIS EMSLAND

56. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurfsbegründung

gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Projektnummer: 220466
Datum: 2021-07-29

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	1
2	Verfahrensstand	1
3	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	2
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Innenentwicklung	3
5	Klimaschutz	3
6	Planungserfordernis/Änderungsinhalt	4
7	Immissionsschutz	4
7.1	Schallimmissionen	4
7.2	Geruchsimmissionen	5
8	Erschließung	5
8.1	Verkehrliche Erschließung	5
8.2	Technische Erschließung	6
9	Umweltbelange	7
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	7
9.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz	7
9.3	Artenschutz	7
9.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	7
10	Abschließende Erläuterungen	7
10.1	Altlasten / Altablagerungen	7
10.2	Denkmalschutz	7
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende).....	1
Abbildung 2: Plangebiet (Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland)	2
Abbildung 3: Übersichtsplan (unmaßstäblich).....	5

ANLAGEN

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 22.07.2021)
- Schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation in der Nachbarschaft des Gewerbe- / und Industriegebietes sowie der geplanten südlichen Erweiterung ... (Kötter Beratende Ingenieure -Rheine, 21.11.1997)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Gemeinde Emsbüren, Magistratstraße 5, 48488 Emsbüren (Telefon: 0 59 03 / 9305-0, Fax: 0 59 03 / 9305-115, E-Mail: info@emsbueren.de) zu den Dienstzeiten eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Holger Krüger
B.A. Jan Philipp Seitz

Wallenhorst, 2021-07-29
Proj.-Nr.: 220466

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 9001-2015

1 Planungsanlass

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von rd. 0,8 ha befindet sich in der Gemeinde Emsbüren Ortsteil Mehringen südlich des Ortskerns, im Norden und Westen geprägt durch die bestehenden Gewerbenutzungen und im Süden durch landwirtschaftliche Nutzungen.

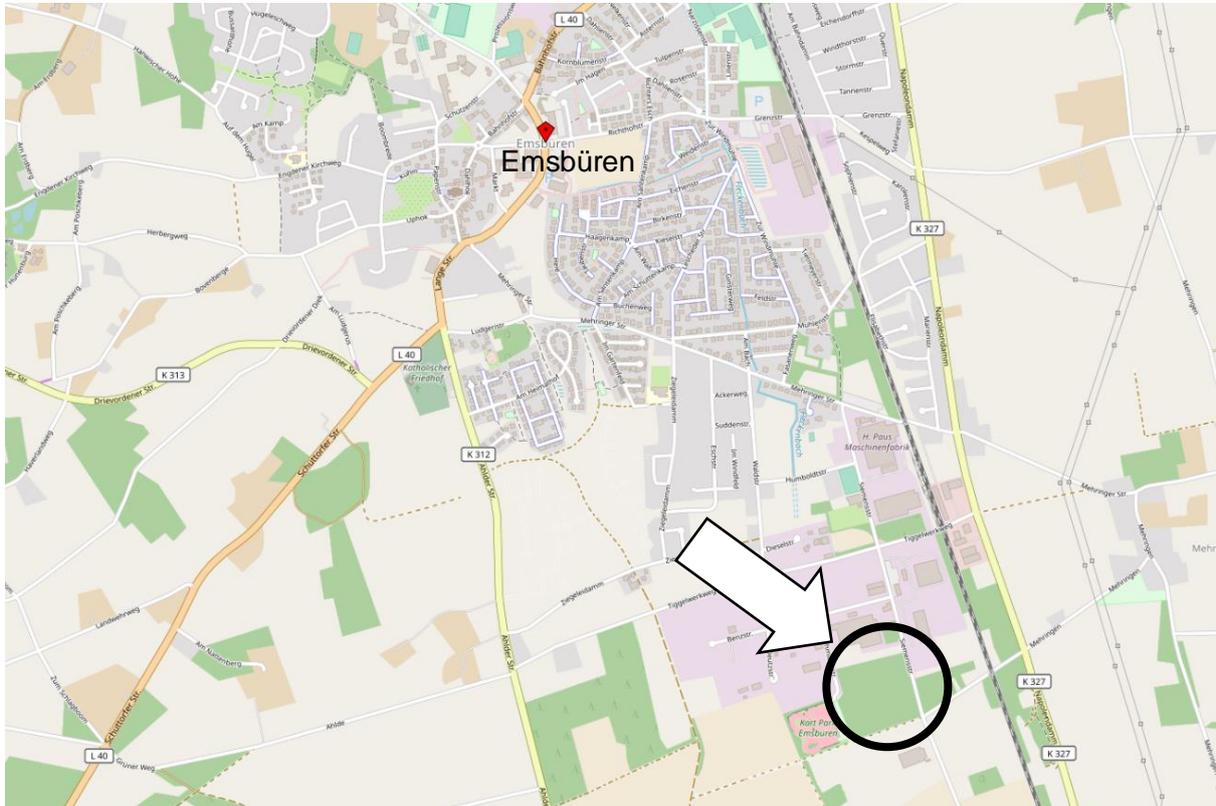


Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Planungsanlass ist ein konkretes Vorhaben zur Ansiedlung einer Spedition im Plangebiet südlich der „Schmiedestraße“. Weiterhin beabsichtigt der im nordöstlichen Teil des Plangebiets ansässige Industriebetrieb die Errichtung einer weiteren Lagerhalle. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen mit der überlagerten Darstellung „Eingrünung“ dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die konkreten Vorhaben zu schaffen, ist der Flächennutzungsplan in gewerbliche Baufläche zu ändern.

2 Verfahrensstand

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 29.06.2021 die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet –Teil II“, 1. Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

In einem ersten Verfahrensschritt wird in der Zeit vom bis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Emsbüren, Magistratstraße 5, 48488 Emsbüren einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Entwurfs der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes alle Unterlagen noch einmal für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

3 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Emsbüren ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ festgelegt. Weiterhin wird die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

Für das Plangebiet werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Flächen für die „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Südlich angrenzend ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials vorhanden.

Einer Ausweisung für das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen stehen keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

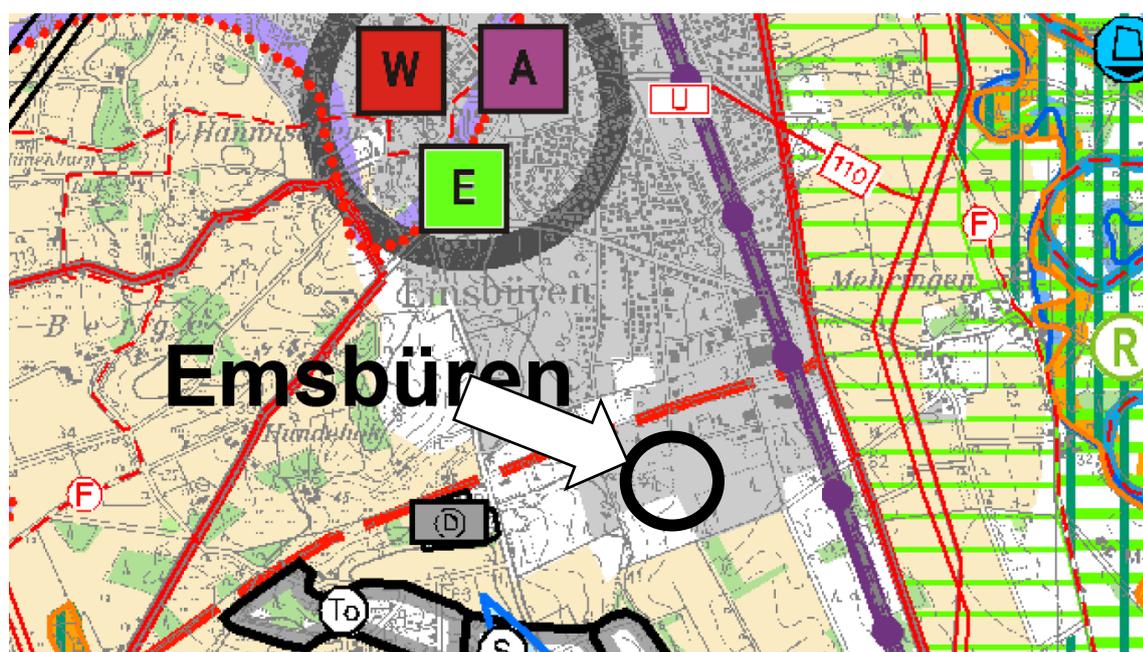


Abbildung 2: Plangebiet (Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland)

3.2 Flächennutzungsplan

Aufgabe des Flächennutzungsplanes bzw. dessen Änderung als übergeordnete Bauleitplan ist es, die absehbare bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Es soll vor allem eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Der überwiegende Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 82 „Gewerbe/Industriegebiet – Teil II“, und des B-Plan Nr. 56 „Gewerbe-/Industriegebiet/Südliche Ortsumgebung zwischen K 327 und K312 Teilplan 2, 1. Änderung ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die hier anstehende 56. Änderung des Flächennutzungsplans stellt dieser gewerbliche Bauflächen mit der überlagerten Darstellung „Eingrünung“ dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Planungsziele zu schaffen, sollen für das Plangebiet künftig lediglich gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

4 Innenentwicklung

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.“*

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang völlig unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann.

Für das Plangebiet bestehen derzeit die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet - Teil II“ und Nr. 56 „Gewerbe-/Industriegebiet/Südliche Ortsumgebung zwischen K 327 und K312“ Teilplan 2, 2. Änderung die durch die parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplanänderung an die Anforderungen der konkreten Planvorhaben angepasst werden.

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Lediglich für das Plangebiet sind überlagert Flächen für Eingrünung in einer Gesamtfläche von rd. 0,8 ha dargestellt. Durch die bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan hat somit bereits eine Grundsatzentscheidung darüber stattgefunden, dass hier eine bauliche Entwicklung erfolgen soll.

5 Klimaschutz

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.

Es ist davon auszugehen, dass die Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung führt. Allerdings ist das Plangebiet bereits planungsrechtlich von gewerblichen Bauflächen umgeben. Durch die Nutzung der Fläche kann eine Überplanung von Freiflächen mit ihren Freiraumfunktionen an anderer Stelle vermieden werden und den Belangen des Klimaschutzes wird an dieser Stelle grundsätzlich entsprochen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten, der Größe des Plangebiets und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

6 Planungserfordernis/Änderungsinhalt

Der Flächennutzungsplan soll geändert werden um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Spedition sowie die Errichtung einer weiteren Lagerhalle zu schaffen. Um hier entsprechend den heutigen Anforderungen einen reibungslosen betrieblichen Ablauf zu gewährleisten, muss der Flächennutzungsplan entsprechend der Planungsziele statt gewerbliche Bauflächen mit der überlagerten Darstellung „Eingrünung“ lediglich gewerbliche Bauflächen darstellen.

7 Immissionsschutz

7.1 Schallimmissionen

Von dem Gewerbegebiet wirken Schallimmissionen auf die angrenzende Umgebung. Von dem Gewerbegebiet wirken Schallimmissionen auf die angrenzende Umgebung. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurde eine Schalltechnische Beurteilung von Kötter - Beratende Ingenieure, Rheine erstellt worden.

Es existiert damals wie heute durch die nördlich anschließenden Industrie-, Gewerbe und Mischgebiete eine Vorbelastung des Gebietes. Man kann daher von einem verträglichen Nebeneinander ausgehen. Immissionskonflikte von den neu ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen existieren ebenfalls nicht, da mit der Standortentscheidung bereits die Lage außerhalb der Nachbarschaft von Wohnbebauung berücksichtigt ist.

Die am westlichen Plangebietsrand damals geplante heute vorhandene Cartbahn stellt eine Lärmquelle dar, die vornehmlich die im südlichen Umfeld vorhandenen Wohngebäude im Außenbereich mit Immissionen belastet.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass ergänzende Festsetzungen zu dem B-Plan erfolgen sollten. Zusammen mit der Festsetzung von Flächenbezogenen Schallleistungspegeln und einem 3 m hohen Lärmschutzwall nach Norden, Süden und Osten

und eine Öffnung nach Westen ist jedoch eine ausreichende Steuerung vorhanden. Diese Festsetzungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Deshalb ist eine schalltechnische Beurteilung zu erarbeiten, in der die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen untersucht werden. Eine schalltechnische Beurteilung wird bis zur Offenlage erarbeitet.

7.2 Geruchsimmissionen

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem Bereich, dessen nähere Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

In der näheren Umgebung südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung ((hier Hühnerställe mit großflächigen Freilaufozonen). Da es sich hier um keine Intensivtierhaltung bzw. Massentierhaltung handelt sind Beeinträchtigungen durch Gerüche voraussichtlich nicht zu erwarten.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung soll – wie bisher – von den angrenzenden Straßen „Siemensstraße“ und „Schmiedestraße“ aus erfolgen. Darüber hinaus besteht über die östlich vorhandene Kreisstraße 327 „Mehringen“ eine Anbindung des Plangebietes an die südlich gelegene Autobahn A 30. Über die K 327 und die A 30 sind weitere Gemeinden/Städte in der Umgebung sowie das Oberzentrum Osnabrück (ca. 60 km entfernt) gut zu erreichen (siehe Abb. 3).

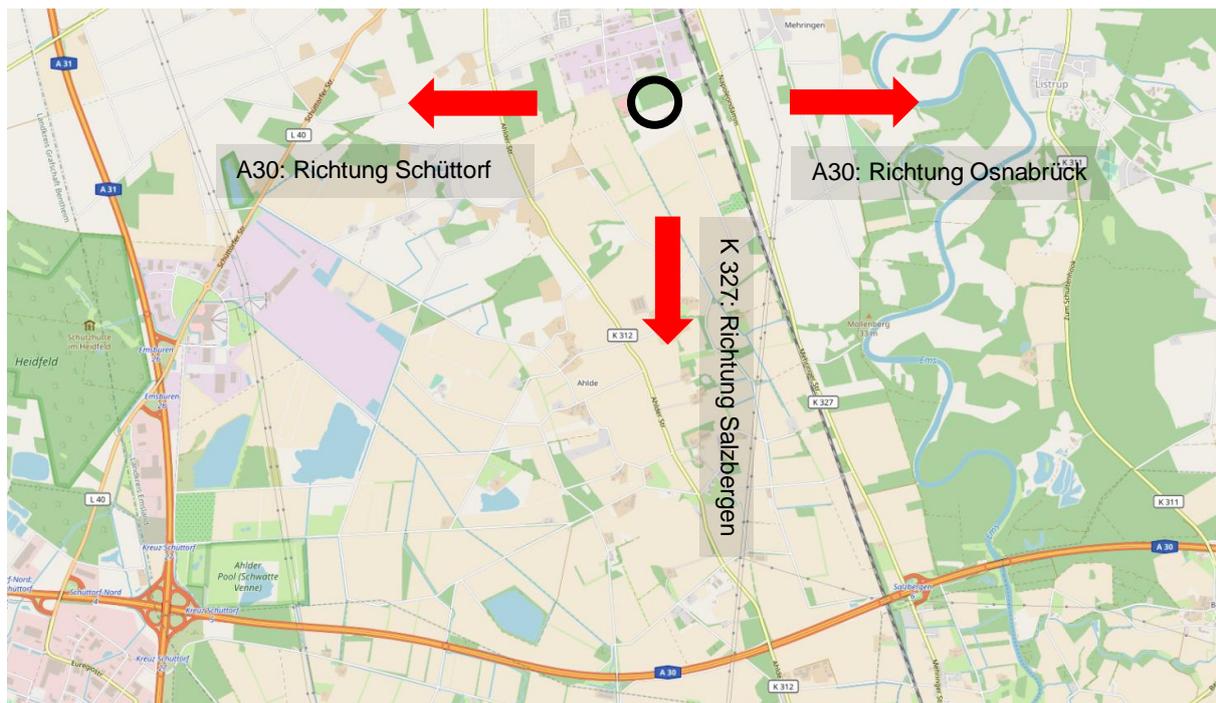


Abbildung 3: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Aufgrund der Straßenführung bzw. der Lage der vorhandenen Erschließungsstraßen im Verkehrsnetz der Gemeinde Emsbüren ist eine Beeinträchtigung vorhandener Wohngebiete durch gewerblichen Schwerlastverkehr nicht zu erwarten.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Emsbüren Drente/Welling“ befindet sich an der Straße „Mehringen“ östlich des Plangebietes (ca. 200 m entfernt).

8.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in der näheren Umgebung des Plangebiets vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Soweit erforderlich wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Dazu werden im Süden und Osten entsprechende Mulden hergestellt. Die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit ist somit dargestellt.

Im Rahmen des nachgeschichteten Baugenehmigungsverfahrens wird der wasserrechtliche Antrag durch den Vorhabenträger erstellt in dem auch die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird, dann stehen auch die genauen Volumina für die Berechnung fest

Schmutzwasserentsorgung

Das anstehende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation in den vorhandenen Straßen abgeleitet. Diese sind ausreichend aufnahmefähig.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch die abhängigen und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

9 Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zur öffentlichen Auslegung eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

9.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

9.3 Artenschutz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

9.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach dem Kartenserver des niedersächsischen Bodeninformationssystems (abgerufen im Juli 2021) befinden sich innerhalb des Plangebietes weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen.

Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Emsland - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen.

10.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Baudenkmale bekannt.

In der näheren Umgebung südöstlich ca. 450 m von dem Plangebiet entfernt, befindet sich zwischen der Kreisstraße K 327 und der Bahnstrecke Rheine - Emden ein Naturdenkmal „Mehringer Hünensteine“. Es handelt sich dabei um drei beieinanderliegende neolithische Ganggräber (Großsteingräber). Zwei der drei Ganggräber sind stark zerstört worden. Sie entstanden zw. 3500 und 2800 v. Chr.

Bodendenkmale / Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landeskreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-07-29

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz