



**GEMEINDE
EMSBÜREN**
LANDKREIS EMSLAND

**Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/In-
dustriegebiet - Teil II“, 1. Änderung**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

URSCHRIFT

Projektnummer: 220466
Datum: 2022-09-29

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Planungsanlass / Allgemeines | 1 |
| 2 | Verfahren / Abwägung | 2 |
| 3 | Geltungsbereich | 3 |
| 4 | Bestandssituation | 3 |
| 5 | Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung | 4 |
| 5.1 | Regionales Raumordnungsprogramm..... | 4 |
| 5.2 | Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 5.3 | Bebauungspläne | 6 |
| 6 | Innenentwicklung | 6 |
| 7 | Klimaschutz | 6 |
| 8 | Städtebauliche Planungsziele | 7 |
| 9 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 10 | Immissionsschutz | 9 |
| 10.1 | Schallimmissionen | 9 |
| 10.2 | Geruchsmissionen | 9 |
| 11 | Erschließung | 10 |
| 11.1 | Verkehrliche Erschließung | 10 |
| 11.2 | Technische Erschließung..... | 11 |
| 12 | Umweltbericht | 11 |
| 12.1 | Umweltprüfung / Umweltbericht | 11 |
| 12.2 | Eingriff / Ausgleich und Ersatz | 12 |
| 12.3 | Artenschutz..... | 12 |
| 12.4 | Gesamtabwägung der Umweltbelange | 13 |
| 13 | Städtebauliche Zahlen und Werte | 14 |
| 14 | Abschließende Erläuterungen | 14 |
| 14.1 | Altlasten / Altablagerungen | 14 |
| 14.2 | Denkmalschutz | 14 |
| 14.3 | Sonstige Hinweise | 15 |
| 15 | Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk | 16 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende) | 1 |
| Abbildung 2: | Luftbild: Bestandssituation (unmaßstäblich)..... | 4 |
| Abbildung 3: | Plangebiet (Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland)..... | 5 |
| Abbildung 4: | Plangebiet (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan) | 5 |
| Abbildung 5: | Übersichtsplan (unmaßstäblich) | 10 |

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW; 14.12.2021)
- Artenschutzbeitrag (IPW; 08.11.2021)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 31.05.2022)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Emsbüren, Magistratstraße 5, 48488 Emsbüren (Telefon: 0 59 03 / 9305-0, Fax: 0 59 03 / 9305-1155, E-Mail: info@emsbueren.de) zu den Dienstzeiten eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Holger Krüger
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2022-09-29

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 / Allgemeines

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 3,98 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.

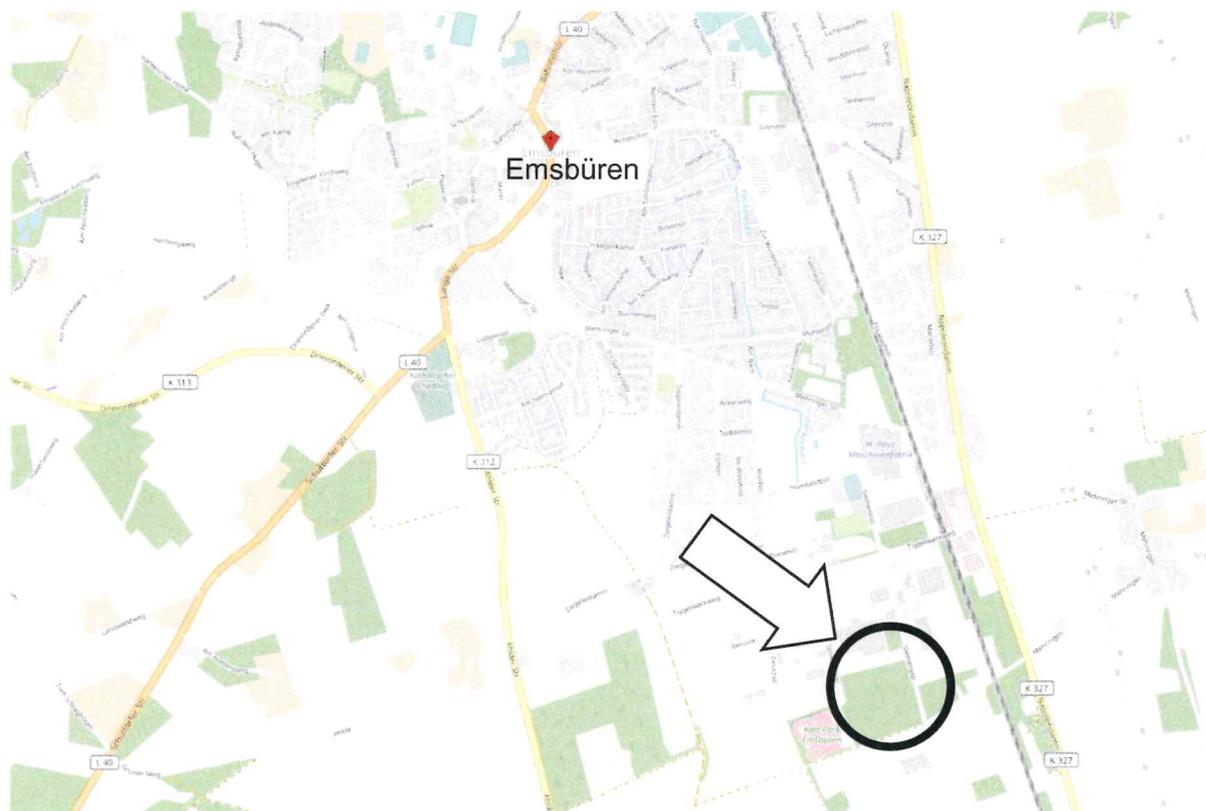


Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet südlich der „Schmiedestraße“ existiert bereits ein seit dem 28.02.1998 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet - Teil II“, in dem die Art der baulichen Nutzung als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) festgesetzt ist. Für den nordöstlichen Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbe-/Industriegebiet/Südliche Ortsumgehung zwischen K 327 und K312“ aus dem Jahre 1988, welcher überwiegend Industriegebiete festsetzt.

Planungsanlass für die vorliegende 1. Änderung ist ein konkretes Vorhaben zur Ansiedlung einer Spedition im Plangebiet südlich der „Schmiedestraße“. Um hier entsprechend den heutigen Anforderungen einen reibungslosen betrieblichen Ablauf zu gewährleisten, muss der Bebauungsplan in Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Weiterhin beabsichtigt der im nordöstlichen Teil des Plangebiets ansässige Industriebetrieb die Errichtung einer weiteren Lagerhalle. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 für diesen Bereich Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern festsetzt, ist der Bebauungsplan entsprechend zu überplanen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emsbüren hat am 29.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet - Teil II“, 1. Änderung aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde in der Zeit vom 20.08.2021 bis 20.09.2021 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 bestand 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.

Bürger haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Träger öffentlicher Belange haben Hinweise zu möglichen Auswirkungen der Bahnlinie, der benachbarten Geflügelställe, zum Baugrund, zu Kampfmitteln und Emissionen durch Fluglärm geäußert. Diese wurden als Hinweise in die Planung aufgenommen.

Hinweise zur Erschließungsplanung werden an die Ausführenden weitergegeben.

Der Landkreis Emsbüren zeigt den notwendigen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung an. In Verbindung mit dem erstellten Umweltbericht und dem Artenschutzbeitrag wird dem im weiteren Verfahren gefolgt.

Den Hinweisen zur Denkmalpflege auf notwendige Untersuchungen kann nicht mehr gefolgt werden, zwischenzeitlich ist nach erfolgter Baugenehmigung die südliche Fläche komplett bebaut und die nördliche Fläche seit Jahren großflächig als Lagerfläche versiegelt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs alle Unterlagen noch einmal für die Dauer eines Monats vom 18.02.2022 bis 21.03.2022 öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Bürger haben keine Stellungnahme abgegeben.

Der Landkreis Emsbüren hat die Aktualisierung der schalltechnischen Beurteilung auf die neuesten Gesetze etc. angefordert und die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften als Voraussetzung zur Zustimmung genannt. Diesem wurde zur Klarstellung nachgekommen. Das Ergebnis war die Einhaltung der Vorschriften. Die Denkmalpflege weist auf mehrere archäologischen Bodendenkmäler hin. Diese werden zur Klarstellung in die Begründung aufgenommen.

Der Bitte der Landwirtschaftskammer und des Landvolkes keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, kann nicht nachgekommen werden. Die Gemeinde Emsbüren hat kaum oder keine Spielräume in der Beschaffung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen.

Dem Hinweis

dass von den zwei Hühnerställen mit Freilandhaltungen in der Nachbarschaft erhebliche Emissionen ausgehen können. Auch unabhängig davon, dass im Gewerbegebiet keine Wohnbebauung zugelassen werden soll, ist nachzuweisen, dass der Grenzwert laut GIRL von 15 % Geruchsstunden für Gewerbegebiete eingehalten wird.

wird im Rahmen dieses Verfahrens nicht gefolgt.

In den Genehmigungsverfahren der beiden Ställe ist jeweils ein Geruchsgutachten erstellt worden, eine Überschreitung der Grenzwerte von 15 % der Geruchsstunden laut Girl wird dort nicht nachgewiesen, lediglich bei dem westlichen Betrieb werden in der südöstlichen Ecke des Plangebietes 16 % dargestellt. Da in diesem Bereich eine Grünfläche festgesetzt ist, wird auf erneute gutachterliche Stellungnahmen verzichtet.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet - Teil II“, 1. Änderung befindet sich in der Gemarkung Mehringen, Flur 1 und umfasst das Flurstück 46/8 vollständig sowie die Flurstücke 36/4, 41/7, 48/15 teilweise.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Mehringen in einem Teilbereich der Ortslage, der durch Gewerbe- und Industriestandorte geprägt ist. Dementsprechend ist das Plangebiet im Norden, Nord-Osten und Westen von Gewerbebetrieben umgeben. Im Süden und Süd-Osten schließen Flächen für die Landwirtschaft (hier Hühnerställe mit großflächigen Freilaufzonen) an. Die Plangebietsfläche selbst war bis vor kurzen mit Baum- und Gehölzstrukturen bestanden, diese wurden aber bereits weitgehend entfernt. Östlich der Siemensstraße befinden sich noch zusammenhängende Gehölzstrukturen.

Erschlossen wird die Planfläche über die östlich angrenzende „Siemensstraße“ sowie über die nördlich angrenzende „Schmiedestraße“.



Abbildung 2: Luftbild: Bestandssituation (© LGLN 2014)

5 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

5.1 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 „Gewerbegebiet“ durch die anstehende 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 82 stehen keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

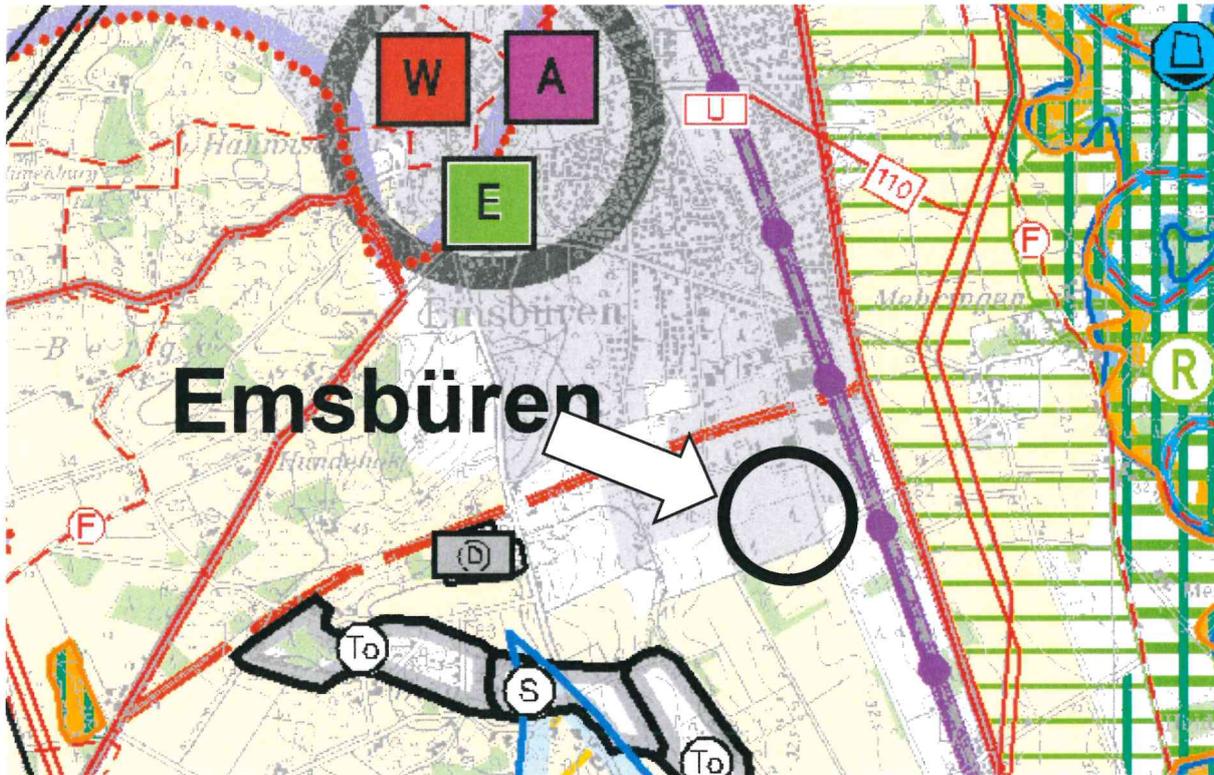


Abbildung 3: Plangebiet (Auszug aus dem RROP Landkreis Emsland)

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emsbüren überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Lediglich im östlichen sowie südlichen Randbereichen sind gewerbliche Bauflächen mit der überlagerten Darstellung „Eingrünung“ in einer Gesamtfläche von rd. 0,5 ha dargestellt.

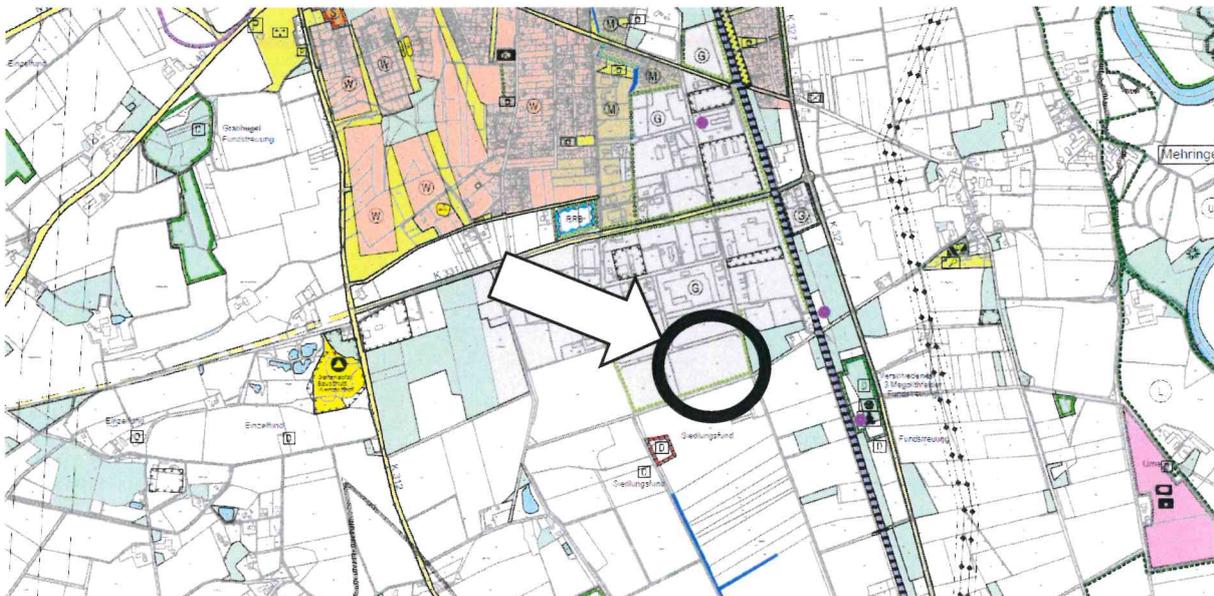


Abbildung 4: Plangebiet (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan)

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ wird und eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) bzw. teilweise Industriegebiet vorgesehen

ist, besteht das Erfordernis für eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt (56. Änderung). Das Plangebiet wird im Rahmen dieser Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet südlich der „Schmiedestraße“ besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet - Teil II“, der am 28.02.1998 seine Rechtsverbindlichkeit erlangte. Der Bebauungsplan setzt überwiegend „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) sowie östlich und südlich eine Eingrünung fest. Für den nordöstlichen Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbe-/Industriegebiet/Südliche Ortsumgehung zwischen K 327 und K312“ aus dem Jahre 1988, welcher überwiegend Industriegebiete festsetzt. Für den Änderungsbereich setzt dieser Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest. Weiterhin sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbe- und Industriegebiet /Südliche Ortsumgehung zwischen K 327 und K 312 (Satzungsfassung vom 11.02.1998) für den Änderungsbereich flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden.

6 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 Ortsumgehung zwischen K 327 und K312“, die durch die hier anstehende Änderung an die Anforderungen der konkreten Planvorhaben angepasst werden.

Außerdem ist das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Lediglich im östlichen sowie südlichen Randbereichen sind überlagert Flächen für Eingrünung in einer Gesamtfläche von rd. 0,5 ha dargestellt. Damit hat bereits auf dieser Planungsebene eine Grundsatzentscheidung darüber stattgefunden, dass hier eine bauliche Entwicklung erfolgen soll.

7 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 Programmsatz 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 vorbereitet, so dass durch die Standortwahl die Überplanung dafür benötigter Freiflächen mit ihren Freiraumfunktionen an anderer Stelle vermieden werden kann und den Belangen des Klimaschutzes an dieser Stelle entsprochen wird.

Im Rahmen der Oberflächenentwässerung sind entlang des südlichen sowie östlichen Randbereiches im Plangebiet private Grünflächen als Retentionsgraben zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehen, die zudem eine kleinteilige Klimaregenerations- und Austauschfunktion fördern.

Darüber hinaus sind im Plangebiet in einem geringen Umfang Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hiermit werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert und weiterentwickelt.

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 und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

Im Ergebnis der Gesamtabwägung aller zu berücksichtigenden Belange darf es nicht zu unzumutbaren oder gar unzulässigen Beeinträchtigungen kommen. Dies wurde durch entsprechende Fachbeiträge nachgewiesen.

8 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde ist, für den Bereich südlich der „Schmiedestraße“ ein bestehendes „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes in Art und Maß der baulichen Nutzung zu optimieren und als „Gewerbegebiet“ durch die vorliegende 1. Änderung festzusetzen. Weiterhin soll für den nordöstlichen Bereich anstatt der Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern ein Industriegebiet festgesetzt werden, um dem dort ansässigen Unternehmen den Bau einer weiteren Halle zu ermöglichen.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den v. g. städtebaulichen Zielen wird die Plangebietsfläche südlich der „Schmiedestraße“ als Gewerbegebiet (GE) und im nordöstlichen Bereich als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Gewerbegebiets generell nicht zulässig, sondern nur als Ausnahme, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am

gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist. Dieses Gebiet soll vorwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden. Hiermit werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in Emsbüren ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Zudem sind Bordelle und bordellartige Betriebe im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um zu verhindern, dass traditionelle Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe im Plangebiet keinen Standort mehr finden können. Die erhöhten Bodenrenditen, die von den o.g. Betrieben - insbesondere von Spielhallen, Entertainmentcentern und dergleichen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben - erzielt werden, können dazu führen, dass diejenigen Betriebe verdrängt werden und im Zweifelsfall in Nachbarkommunen ausweichen müssen, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war. Außerdem würden die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes eventuell nur im begrenzten Umfang zur Verfügung stehen.

Um Nutzungskonflikte innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets zu vermeiden, werden die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Entsprechend der Obergrenze der BauNVO wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Zulassung dieser Nutzungsobergrenze soll sicherstellen, dass bei nicht unerheblichem Erschließungsaufwand ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungsverhältnis von Bruttobauland und nutzbarer Grundstücksfläche (Nettobauland) erreicht wird. Es ist Planungsziel der Gemeinde, an diesem Standort möglichst optimale und weitreichende Nutzungsoptionen für die gewerbliche Nutzung der Flächen zur Verfügung zu stellen.

Zudem wird im Gewerbegebiet eine Baumassenzahl von 10,0 und im Industriegebiet von 6,0 festgesetzt. Somit wird eine funktionsgerechte gewerbliche Bebauung des Plangebiets ermöglicht.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Um zu vermeiden, dass die Gebäude untypisch hoch aus dem Gelände herausragen und damit das Orts- und Landschaftsbild stören, ist die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhen-null (NHN) begrenzt und orientiert sich an die Topografie des Geländes. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamthöhe von bis zu 15 m über dem gewachsenen Gelände. Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen möglich.

10 Immissionsschutz

10.1 Schallimmissionen

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. Diese wurde durch eine schalltechnische Beurteilung durch die IPW im Rahmen dieses Änderungsverfahrens aktualisiert.

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 ausgewiesen 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 Kartbahn stellt eine Lärmquelle dar, die vornehmlich die im südlichen Umfeld vorhandenen Wohngebäude im Außenbereich mit Immissionen belastet.

Die ursprüngliche schalltechnische Beurteilung zum B-Plan Nr. 82 kommt zu dem Ergebnis, dass ergänzende Festsetzungen zu dem B-Plan erfolgen sollten. Zusammen mit der Festsetzung von Flächenbezogenen Schalleistungspegeln 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.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel für das GI-Gebiet werden aus der 2. Änderung des B-Plans Nr. 56 unverändert übernommen.

Die aktualisierte Fassung weist aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben Lärmkontingente für das Plangebiet aus, die die oben genannten Aussagen unterstützen und nicht zu unzumutbaren Belastungen innerhalb des Plangebietes führen.

Auswirkungen der östlich gelegenen Bahnlinie werden aufgrund der Entfernung von 300 m als gering gewertet

10.2 Geruchsmissionen

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem Bereich, dessen nähere Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsmissionen, 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 Freilaufzonen). Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzungen zugelassen werden. Die zur Genehmigung der beiden Betriebe erstellen Gutachten weisen nach, dass keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

Da die Fläche bereits vor der Errichtung der Stallanlagen als Gewerbegebiet rechtskräftig festgesetzt gewesen ist, hat sich die Entwicklung der Anlagen nach den bestehenden oder planungsrechtlich möglichen Nutzungen in der Nachbarschaft zu orientieren.

11 Erschließung

11.1 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.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung im rechtskräftigen B-Plan wird die interne Erschließung des Plangebiets über 2 Zufahrten an der Siemensstraße erfolgen. 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. 5).

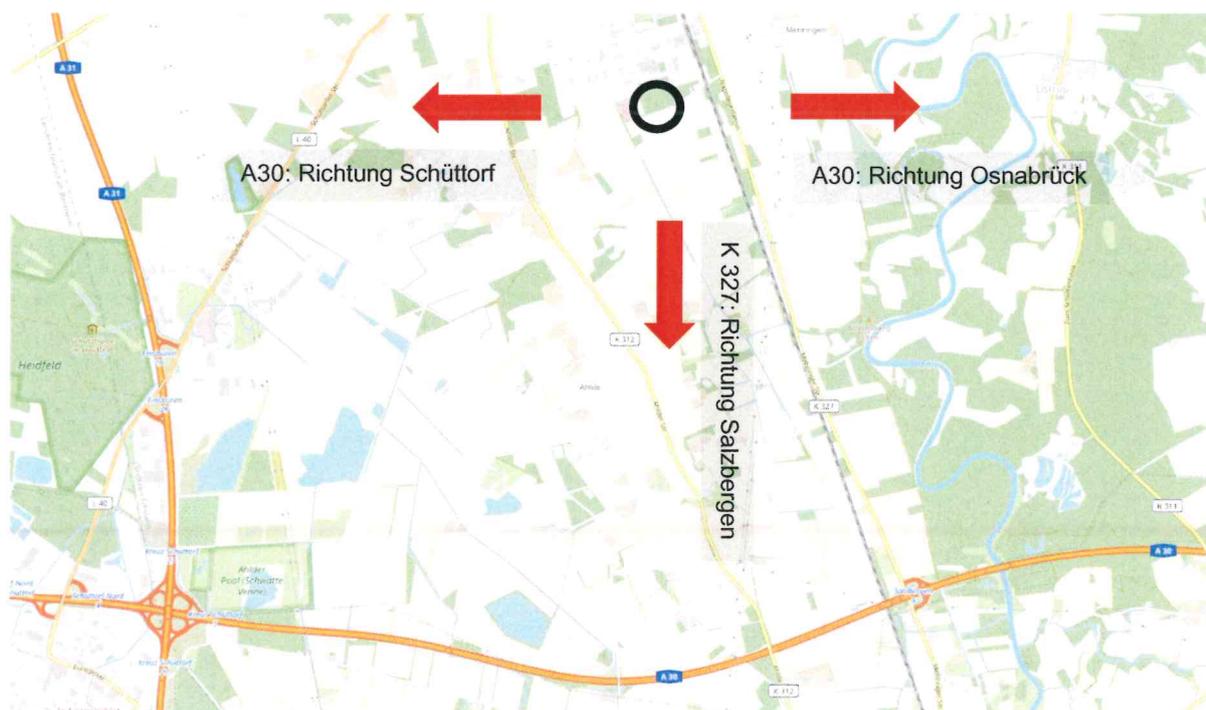


Abbildung 5: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

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. Die Durchfahrt auf der Siemensstraße in südlicher Richtung durch Verbotsschilder für LKW (außer für Anlieger) ab Höhe der Schmiedestraße untersagt.

ÖPNV

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

11.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen 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 Baugenehmigungsverfahrens wurde der wasserrechtliche Antrag durch den Vorhabenträger erstellt in dem auch die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde sowie die genauen Volumina der anzulegenden Mulden.

Schmutzwasserentsorgung

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

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wurde die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch die abhängigen und eine unabhängige Löschwasserstelle, hier der südwestliche gelegene Löschwasserteich, sichergestellt. Hinweise zur Unterhaltung wurden aufgenommen.

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.

12 Umweltbericht

12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Über die folgenden Schutzgüter können diese Belange erfasst werden: Mensch (inkl. Gesundheit), Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter / sonstige Sachgüter

und die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu berücksichtigen.

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 ergeben sich aus der Anlage zum BauGB, wobei nach § 2 BauGB die Gemeinde mit den Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) für jeden Bebauungsplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses Vorgehen wird Scoping genannt. Die Behörden wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Planung und den beabsichtigten Untersuchungen unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung quantifizieren zu können, wird für die geplanten Gewerblichen Bauflächen, in Anlehnung an Gewerbe- und Industriegebiete auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zugrunde gelegt (Obergrenze der GRZ gemäß § 17 BauNVO). Die in Zukunft mögliche Versiegelung ergibt sich daher aus der Versiegelung innerhalb der Gewerblichen Bauflächen und beträgt ca. 3,5ha.

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

12.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)<.

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 30.663 Werteinheiten. Innerhalb des Plangebietes ergibt sich durch die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten, Schaffung von Freiflächen und private Grünflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft, hier Überflutungsmulde ein Flächenwert von 10357 Werteinheiten.

Das noch vorhandene Defizit von 20306 Werteinheiten wird durch ökologische Aufwertung von externen Flächen in der Gemarkung Leschede, der Gemarkung Bernte und der Gemarkung Listrup u.a. durch Anpflanzen einer Feldhecke und Anlage von Wallhecken sowie Schaffung von Intensivgrünland komplett ausgeglichen (siehe auch den Umweltbericht in der Anlage).

12.3 Artenschutz

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar, sie sind u.a. in allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Dabei sind nicht die bereits rechtskräftigen Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne relevant, sondern der tatsächliche Bestand vor Ort. Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegt eine Rodungsfläche mit Sträuchern und randlichen Altbäumen vor. Die artenschutzrechtlichen Belange im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 werden im Artenschutzbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist untersucht.

Mit Realisierung der vorliegenden 1. Änderung der bereits 1988 und 1998 beschlossenen Bebauungspläne Nr. 82 und 56 im Gewerbe- und Industriegebiet Mehringen gehen eine Rodungsfläche mit Strauchwuchs und angrenzenden Überhältern sowie Schotter- und Lagerflächen verloren. Hinsichtlich der Belange des Besonderen Artenschutzes sind nicht die rechtskräftigen Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne relevant, sondern die aktuelle Ausprägung und Besiedlung des Vorhabenbereiches. Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Kartierungen der Brutvögel (IPW) und Fledermäuse (Donning) aus dem Jahr 2017. Insgesamt ist das erfasste Artenspektrum in den Forstflächen als gering zu bezeichnen. Auf den im Frühjahr 2021 durchgeführten Rodungsflächen kann sich langfristig ein anderes Artenspektrum ansiedeln, als in dem ehemaligem strukturarmen Kiefernforst.

Zur Berücksichtigung der Belange des Besonderen Artenschutzes sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Zur Vermeidung des Tötungsrisikos von Individuen oder Entwicklungsformen europäischer Vogelarten darf die Baufeldräumung (Gehölzrodungen, Abschieben vegetationsbedeckten Bodens) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. In Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG sind die Maßnahmen somit nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Vor den Rodungsarbeiten sind potentiell geeignete Quartierbäume > 30 cm Brusthöhendurchmesser durch eine fledermauskundige Person auf vorhandene Individuen zu überprüfen. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Von der geplanten Ansiedlung einer Spedition in der Gemeinde Emsbüren ist vor allem eine Waldlichtungsflur betroffen. Des Weiteren werden durch die vorliegende Planung eine Strauchhecke, eine Strauch-Baumhecke sowie eine Strauch-Baum-Wallhecke überplant.

Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die vorliegende Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Die mit dem Verlust von Infiltrationsraum einhergehenden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate werden dadurch reduziert, dass die Oberflächenabflüsse vor Ort versickert werden. Darüber hinaus bedingt die geplante Nutzung zwar eine fortschreitende Umgestaltung des Landschaftsbildes, da weitere bislang offene Flächen durch gewerbliche Nutzungsstrukturen ersetzt werden, aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (umliegende vorhandene und zulässige Gewerbenutzungen), der Lage des Plangebietes und der Tatsache, dass die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 56 und 82 bereits eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung zulassen, tritt jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes im Plangebiet und seinem Umfeld ein.

Das anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ ermittelte Defizit von 20.306 Werteinheiten kann nach Durchführung von

externen Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto der Gemeinde Emsbüren) vollständig kompensiert werden (s.o.).

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die formulierten „Maßnahmen zum Artenschutz“ einzuhalten. Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

13 Städtebauliche Zahlen und Werte

| | | | |
|----|---|-------|---------|
| 1. | Größe des Plangebiets (= Bruttobauland) | 100 % | 3,98 ha |
| 2. | Öffentliche Verkehrsfläche | 5 % | 0,18 ha |
| 3. | Private Grünflächen | 7 % | 0,26 ha |
| | davon Flächen für die Wasserwirtschaft | 7 % | 0,26 ha |
| 4. | Nettobauland (GE-Gebiet) | 88 % | 3,54 ha |

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten / Altablagerungen

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

Im näheren Umfeld befinden sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 900 m Altablagerungen. Die Auswirkungen dieser Altstandorte, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen würden, sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

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.

14.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

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 „Mehringener 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.

Weitere Kulturdenkmäler wurden vom Landkreis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange benannt:

NLD-Identifikationsnummer: 454/4216.00007-E004
Objektbezeichnung: Grabhügelfeld

NLD-Identifikationsnummer: 454/4216.00001-E003
Objektbezeichnung: Großsteingräber

NLD-Identifikationsnummer: 454/4216.00009-F
Objektbezeichnung: Siedlung

NLD-Identifikationsnummer: 454/4214.00007-F
Objektbezeichnung: Siedlung

Die nachfolgenden Hinweise sind unbedingt zu beachten.

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 Landkreises 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.

14.3 Sonstige Hinweise

Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen östlich des Plangebietes entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Baugrund

Nach den verfügbaren Daten (Geologische Karte 1 : 25.000, 3609 Schüttdorf und Bohrungen) können am Standort lösliche Festgesteine der Münder-Formation (Oberjura) in Tiefen > 100 m direkt unterhalb von quartären Lockergesteine vorkommen, zwischen denen ggf. tertiäre Lockergesteine oder Festgesteine der Kreide mit unbekannter Mächtigkeit eingeschaltet sind. Die Münder-Fm besteht überwiegend aus einer Abfolge von Ton-/Mergelsteinen, die sowohl stellenweise bereits vergipste Anhydritbänke beinhalten, als auch Salzlagen. Subrosionsprozesse sind somit nicht auszuschließen.

Im näheren Umfeld des Standorts sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die Erdfälle im etwa 2,7 km entfernten Ahlde sind bisher die einzigen bekannten Erdfälle in Niedersachsen westlich der Ems. Sie beruhen auf ähnlichen geologischen Gegebenheiten, der Subrosionshorizont liegt allerdings sehr viel höher als am o.g. Standort anzunehmen. Das Erdfallrisiko ist generell als gering einzustufen.

Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Kampfmittelbeseitigung

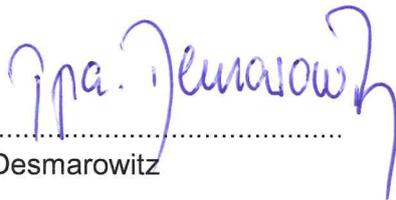
Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet – Teil II“, 1. Änderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Emsbüren ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-09-29

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


.....
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbe-/Industriegebiet – Teil II“, 1. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 22.06.2022 zugrunde gelegen.

Emsbüren, 04. OKT. 2022




.....
Der Bürgermeister (Silies)