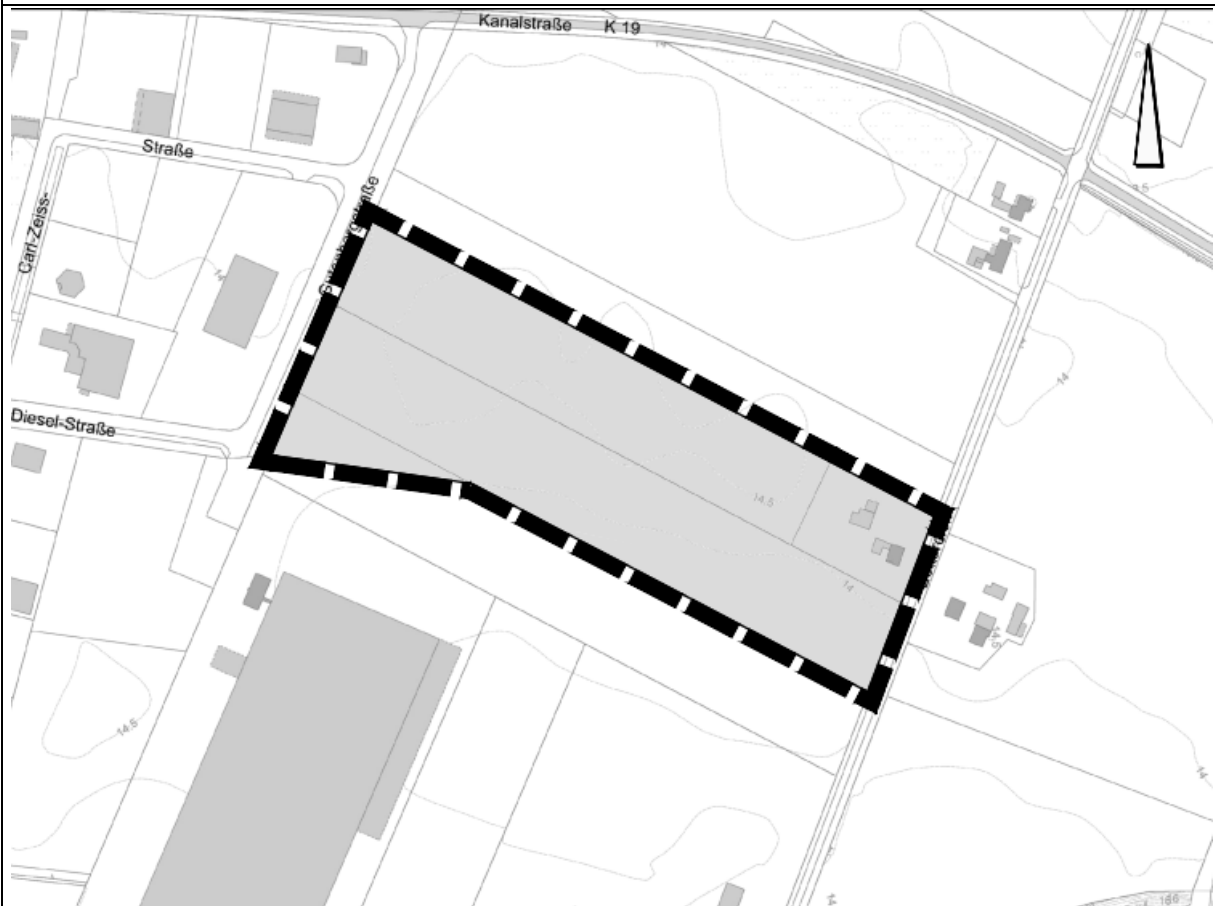


# Samtgemeinde Emlichheim

Landkreis Grafschaft Bentheim

## 85. Änderung des Flächennutzungsplanes



**Begründung**

**Entwurf**

**April 2024**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	1
<b>2</b>	<b>Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
2.1	Flächennutzungsplan .....	2
2.2	Bebauungspläne .....	3
<b>3</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>4</b>
4.1	Belange der Raumordnung .....	6
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel .....	7
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	8
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	8
4.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	11
4.6	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	11
4.7	Belange der Wirtschaft .....	15
4.8	Belange der Landwirtschaft .....	15
4.9	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	15
4.10	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	15
4.11	Oberflächenentwässerung .....	16
4.12	Belange des Verkehrs .....	17
4.13	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	17
4.14	Belange des Bodenschutzes .....	19
4.15	Kampfmittel .....	20
4.16	Altlasten .....	20
<b>5</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>20</b>
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	20
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	20
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	23

5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	23
<b>6</b>	<b>Darstellungen.....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>24</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	24
7.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	24

### Anlage

- Regionalplan uvp (2019): Ergebnisbericht Brutvogelkartierung 2019 für den B-Plan Nr. 61 „Gewerbegebiet Nord IV“ in der Gemeinde Emlichheim.
- Dr. Schleicher & Partner (2021): Baugrundvoruntersuchung für das Plangebiet B-Plan Nr. 61 „Gewerbegebiet Emlichheim Nord IV“ in 49828 Emlichheim.
- Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH (2022): Erläuterungsbericht Oberflächenentwässerungskonzept „Gewerbegebiet Nord IV“ Emlichheim
- ZECH Ingenieurgesellschaft mbH (31.05.2023): Schalltechnischer Bericht Nr. LL16193.1/01 zum Bebauungsplan Nr. 61 "Gewerbegebiet Nord IV" in 49824 Emlichheim
- Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH (Februar 2024): Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zur 85. Änderung des Flächennutzungsplans
- Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH (Februar 2024): Artenschutzprüfung zur 85. Änderung des Flächennutzungsplans

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



## **1 Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Emlichheim plant im nördlichen Gemeindegebiet die Ausweisung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Emlichheim wird diese Ausweisung planungsrechtlich vorbereitet.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1/1, 2/0 und 3/1 der Flur 7 der Gemarkung Emlichheim. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,4 ha.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches kann der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung entnommen werden.

### **1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemeinde Emlichheim, in nördlicher Lage des Siedlungsbereiches. Er arrondiert die bestehenden Gewerbegebiete „Nord I und II“. Die Entfernung zur Ortsmitte von Emlichheim beträgt etwa 1,8 km (Luftlinie).

Nach Norden wird der Änderungsbereich durch eine landwirtschaftliche Ackerfläche, nach Osten durch die Gemeindestraße „Botterdiek“ sowie nach Süden durch gewerbliche Bauflächen, die jedoch zum Teil noch Grünland sind, sowie nach Westen durch die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, der Gutenbergstraße, begrenzt.

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich im Osten direkt an der gegenüberliegenden Straßenseite der Gemeindestraße „Botterdiek“ in einer Entfernung von ca. 20 m (ehemalige Hofstelle). Dieses Wohnhaus soll in naher Zukunft abgebrochen werden und somit künftig nicht mehr für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Im Nordosten ist die nächstgelegene Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 150 m zu finden.

Der Änderungsbereich selbst wird derzeit durch landwirtschaftliche Ackerflächen geprägt.



Abbildung 1: Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich, Quelle: [umweltkarten-niedersachsen.de](http://umweltkarten-niedersachsen.de)

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim stellt den vorliegenden Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Es wird ebenso eine 10 kV elektrische Freileitung mit einem Südwest-Nordost-Verlauf quer durch den Änderungsbereich dargestellt. Diese ist jedoch in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Nordwestlich grenzt die Darstellung einer Fläche für Wald an den Änderungsbereich an. Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Darstellung aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan 1974. Die Waldfläche ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Die weitere nördliche und östliche Umgebung des Änderungsbereiches wird im Flächennutzungsplan ebenso als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden und Westen grenzt bereits die Darstellung einer großflächigen gewerblichen Baufläche an das Plangebiet an.

Entlang der Straße „Botterdiek“, östlich an den Änderungsbereich angrenzend, werden im Flächennutzungsplan eine Erdgas- und eine Ölleitung dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim

## 2.2 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich existiert derzeit kein verbindlicher Bauleitplan, er ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

## 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

In der Gemeinde Emlichheim besteht aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken die Absicht, ein neues Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen und der Möglichkeit an die vorhandene Infrastruktur anzuknüpfen, soll das neue Gewerbegebiet die bestehenden Gewerbegebiete „Nord I und II“ in nördlicher Lage zum Siedlungsbereich der Gemeinde arrondieren. Der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eignet sich hierfür besonders gut.

Die Samtgemeinde Emlichheim unterstützt die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Emlichheim und ändert im Zuge der vorliegenden 85. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche. Die 85. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 61 der Gemeinde Emlichheim durchgeführt.

## 4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

### Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
Siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
	Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
Orts- und Landschaftsbild: siehe Kapitel 4.5	Laut Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	



Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.6	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.6	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.6	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.10	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.6	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Genannte Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Angaben zu Störfallbetrieben innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes sowie zu anderen erkennbaren Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht bekannt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
siehe Kapitel 4.7	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
Landwirtschaft: siehe Kapitel 4.8	Forstwirtschaft: aufgrund der Lagebeziehungen und Nutzungen nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel 4.7	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.10	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.10	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.12	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Im Plangebiet existieren keine militärischen Liegenschaften.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Liegen nicht vor.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.13	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Bei vorliegender Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

#### 4.1 Belange der Raumordnung

### Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Der Landkreis Grafschaft Bentheim stellt derzeit ein neues Regionales Raumordnungsprogramm auf. Das Land Niedersachsen stellt ebenfalls derzeit ein neues Landesraumordnungsprogramm auf. Der Landkreis Grafschaft Bentheim möchte die Änderung des LROP Niedersachsen abwarten und lässt das Verfahren des neuen RROP derzeit zunächst ruhen. Aus diesem Grund wird die Darstellung des RROP aus 2001 herangezogen.

### Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim aus dem Jahr 2001 trifft für den Änderungsbereich selbst keine Aussagen. Der Gemeinde Emlichheim wird die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die weiteren Flächen nördlich, östlich und westlich des Änderungsbereiches werden im RROP als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hoher, natürlicher standortgebundener, landwirtschaftlicher Ertragspotentials dargestellt. Entlang des Coevorden-Piccardie-Kanals, südlich des Änderungsbereiches gelegen, ist überdies ein Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt, welches jedoch im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete bereits mit gewerblichen Bauflächen überplant wurde.

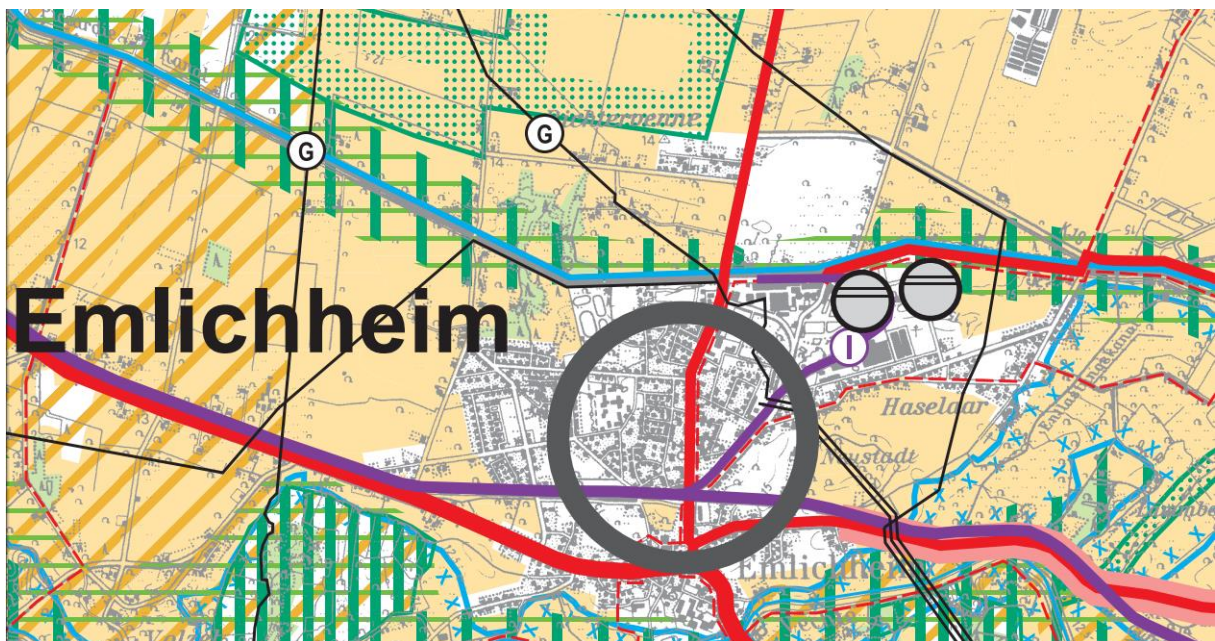


Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim 2001

## **4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel**

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet die Ausweisung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes vor. Dabei werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Die Samtgemeinde Emlichheim gewichtet in diesem Fall die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes, inklusive der Schaffung von Arbeitsplätzen, höher als die Belange der Umwidmungssperrklausel. Der Bodenschutzklausel wird dadurch Rechnung getragen, dass die vorliegende Planung die Arrondierung bestehender Gewerbegebiete vorbereiten soll und an vorhandene Infrastrukturen angeknüpft werden kann. Sie ist somit flächensparender als die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an bisher komplett unbebauten und nicht vorgeprägten Flächen.

### **4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche widerspricht den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Arrondierung bestehender gewerblich geprägter Gebiete. Das Industriegebiet schließt unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete an. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L44 (Oelstraße), somit sind kurze Transportwege sichergestellt. Konkrete Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz können auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Die vorliegende Planung steht den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entgegen.

### **4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden Emissionen bzw. Immissionen in die Abwägung eingestellt.

### **Gewerbelärm / Verkehrslärm**

Um sicherzustellen, dass die Schutzansprüche der umliegenden Wohngebäude und sonstigen Nutzungen gewahrt werden, wurde ein schalltechnischer Bericht von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH<sup>1</sup> erstellt.

#### Berechnungsgrundlagen

Für die Beurteilung von Schallimmissionen durch Gewerbeanlagen bzw. -betriebe ist im Rahmen der städtebaulichen Planung die DIN 18005-1 in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Die TA Lärm bildet nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz die Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung von Geräuschimmissionen im Rahmen von Genehmigungsverfahren für gewerbliche und industrielle Anlagen. Die Beurteilungszeit tags ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist gemäß TA Lärm die lauteste Stunde in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu betrachten. Es ergeben sich daher folgende Immissionsrichtwerte:

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A) gemäß TA Lärm	
	tags	nachts
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
Kern-, Dorf-, Mischgebiete	60	45
Gewerbegebiete	65	50
Industriegebiete	70	70

#### Vorbelastungen

Aus den umliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 29, Nr. 34 (beide IFSP), Nr. 50 und Nr. 53 (beide LEK) ergeben sich Vorbelastungen in Form von Schallimmissionsbeschränkungen. Nach der TA Lärm, sind die Immissionsrichtwerte auf die Summe der Immissionsbeiträge von allen gewerblichen Anlagen zusammen anzuwenden, die auf einen Immissionsort einwirken.

#### Immissionsorte

Insgesamt wurde an 27 Punkten die Gewerbelärmvorbelastung geprüft. Aufgrund der Aufgabe der Wohnnutzung im Gebäude Botterdiek 4 entfällt der Schutzanspruch des bisher hier betrachteten Immissionspunktes IP 01 in der Kontingentierung.

<sup>1</sup> Schalltechnischer Bericht Nr. LL16193.1/01 zum Bebauungsplan Nr. 61 "Gewerbegebiet Nord IV" in 49824 Emlichheim, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, 31.05.2023

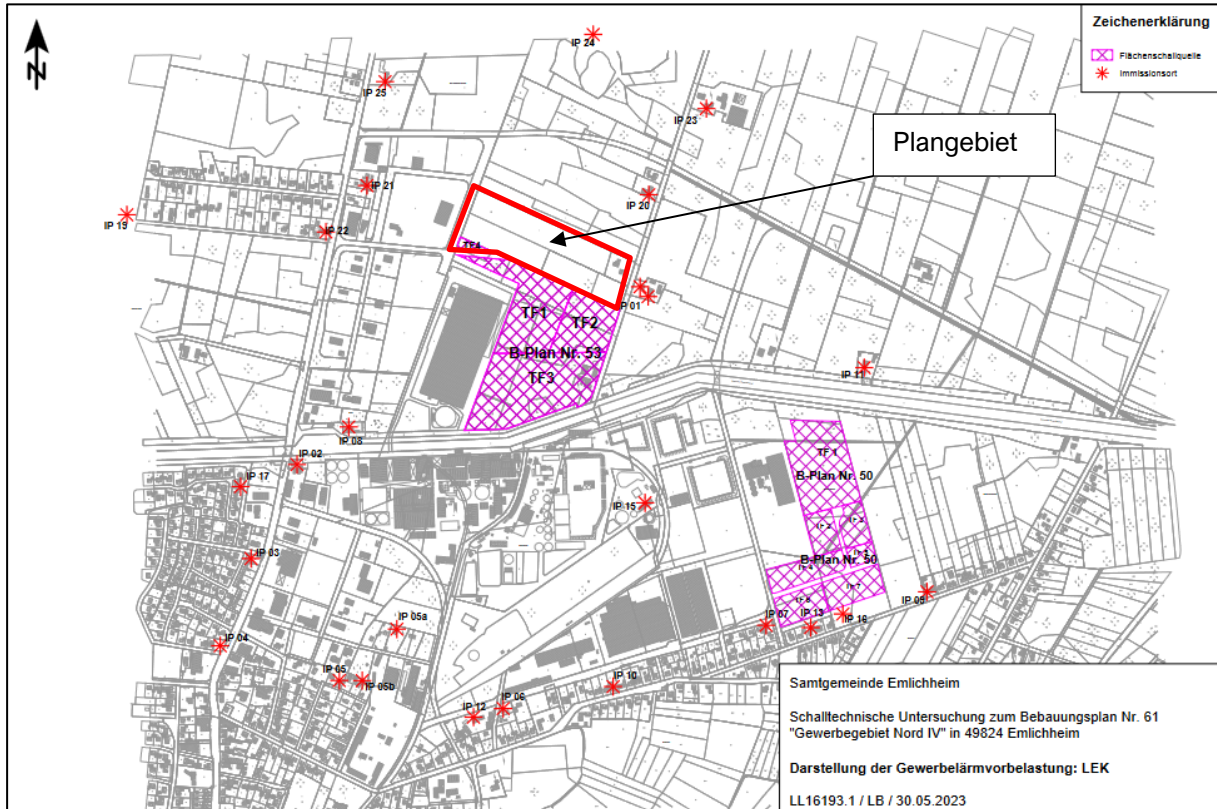


Abbildung 4: Immissionsorte, Gewerbelärmvorbelastung LEK nach DIN 45691

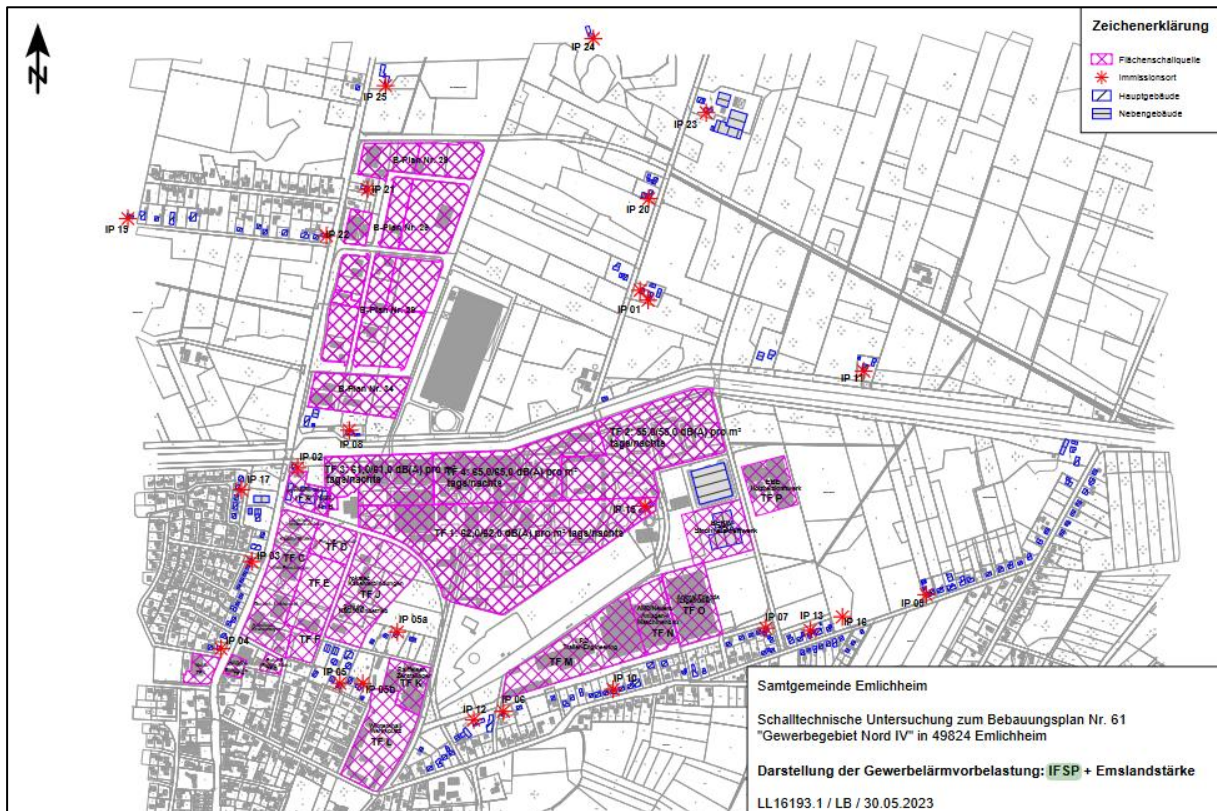


Abbildung 5: Immissionsorte, Gewerbelärm nach IFSP + Emslandstärke nach TA Lärm

### Ergebnisse:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die einzuhaltenden Planwerte zum Teil deutlich unterschritten werden. Folgende Kontingente wurden ermittelt:

#### **Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)**

	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
Fläche TF 1	70	52
Fläche TF 2	68	47

Ein Emissionskontingent beschreibt die Schalleistung, die je Quadratmeter Grundfläche immissionswirksam emittiert werden darf. Das Plangebiet ist nach Rechtsprechung (BVerwG 4 CN 7.16) in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zu zerlegen.

Die ermittelten möglichen Kontingente stellen ein gut ausnutzbares Lärmpotential dar. Mit der Aufnahme der Kontingente in die textlichen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind aus schalltechnischer Sicht keine Anhaltspunkte gegeben, dass unzulässige Schallimmissionen durch das hier betrachtete Plangebiet zu erwarten wären.

#### **4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Landschafts- und Ortsbild ist bereits durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Landschaftsbild ist daher und aufgrund der geringen Vielfalt als überwiegend von geringer Bedeutung einzustufen. Mit vorliegender Planung sind die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild als gering einzustufen.

#### **4.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (s. Anlage) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend auf Grundlage des Umweltberichtes (Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Nordhorn 02/2024) zusammengefasst.

##### **□ Derzeitiger Zustand**

Der Geltungsbereich weist auf einer Größe von ca. 5,46 ha landwirtschaftliche Nutzflächen und eine dem Biotoptyp locker bebauten Einzelhausgebiet zuzuordnende Nutzung zwischen den Straßen „Gutenbergstraße“ und „Botterdiek“ auf. Überplant werden die Flurstücke 1/1, 2, 3/1 und 3/2 in der Flur 7 der Gemarkung Emlichheim. Die derzeit noch bestehenden Gebäude im Botterdiek 4 und Botterdiek 5 innerhalb und angrenzend des Plangebietes sind im Eigentum der Emsland Stärke und der Gemeinde Emlichheim. Sie werden entsprechend bis Ende 2024 bzw. nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 61 abgerissen und als Gewerbe-/Industriefläche veräußert. Im Weiteren sind südlich und westlich gegenüber der Gutenbergstraße bereits Gewerbebetriebe ansässig. Der Abstand zwischen diesen Betrieben und dem Rand des Plangebietes beträgt mindestens 10 m.

Nach der naturräumlichen Gliederung ist der Geltungsbereich der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung der Einheit „Nordhorn-Bentheimer Sandgebiet“ zuzuordnen (MEISEL 1959). Der Änderungsbereich liegt in der Naturraumeinheit 580.0 „Nordhorner Talsand-Gebiet“ und gehört zu der Untereinheit „Emlichheimer Talsand-Platte“ (580.01) (LRP 1998: Abb. 4 und MEISEL 1959).

Die Bedeutung des Gebietes für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt wird im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung mit dem Intensivgrünland und Ackerflächen bestimmt. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine durchgängige Heckenstruktur (Baumhecke, Strauchhecke, Strauch-Baumhecke). Im Osten liegt ein Wohnhaus (OEL) mit großem Garten, das Grundstück ist mit naturnahen Sträuchern und Bäumen eingegrünt.

Im Rahmen einer avifaunistischen Untersuchung 2019 wurden 30 Vogelarten registriert, davon 22 als Brutvögel und 8 überfliegend oder als Nahrungsgäste. Genauere Ausführungen sind dem Kapitel Artenschutz sowie dem Umweltbericht und der faunistischen Kartierung (REGIONALPLAN & UVP PLANUNGSBÜRO PETER STELZER GMBH 2019) zu entnehmen.

Für Fledermäuse besteht Potenzial als Jagdgebiet und die linearen Gehölzstrukturen dienen als Fluglinien. Hingegen bestehen für Amphibien weder Sommer- noch Winterquartierseignungen.

Anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden die einzelnen Biotoptypen in dem fünfstufiges Wertstufensystem eingegliedert. Demnach werden die Biotope des Plangebietes mit den Gehölzbeständen und den vorgelagerten Saumstrukturen als von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) sowie die intensiv genutzten Ackerflächen und Siedlungsbiotope mit geringer Bedeutung der (Wertstufe I) eingestuft.

Die Böden sind als mittlere Gley-Podssole ausgebildet, die jedoch durch die landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet und vorbelastet sind.

Alllasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Gräben, Fließ- oder Stillgewässer sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden.

Klimatisch befindet sich der Änderungsbereich in der gemäßigten Zone. Ein feuchtgemäßigtes Klima mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern bei Niederschlagsüberschuss (humides Klima) ist die Folge. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9°C bei einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von ca. 743 mm.

Das Landschaftsbild ist durch die Lage im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich von Emlichheim. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich bereits Gewerbegebietsbereiche. Die Landschaft wird von Gehölzstrukturen, überwiegend linearer Art, strukturiert.

#### □ Auswirkungen/ Eingriffsregelung

Im Zusammenhang mit dem Bau, der Anlage und dem Betrieb der geplanten Gewerbeflächen ist von folgenden erheblichen Wirkfaktoren auszugehen.

- |                 |   |
|-----------------|---|
| baubedingt      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenverdichtung</li><li>• Vorübergehende Inanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Arbeitsstreifen, Lagerflächen</li><li>• Lärm- und Schadstoffemissionen</li><li>• Erschütterungen</li></ul> |
| anlagebedingt   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächeninanspruchnahme / Versiegelung</li><li>• Höhen- / Längenausdehnung von Bauwerken</li></ul>   |
| betriebsbedingt | <ul style="list-style-type: none"><li>• Schallemissionen durch vorhabenbedingten Verkehr</li><li>• Von dem Gewerbegebiet ausgehende Schall- und Schadstoffemissionen</li><li>• Lichtemissionen</li></ul>                                  |



- Bewegung

Mit dem Vorhaben sind erhebliche Auswirkungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, eine Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Jeder Biotoptyp erhält einen Wert auf einer Skala von 0 bis 5, wobei 5 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege entspricht.

Die Bewertung basiert auf der durchgeführten Biotoptypenkartierung und der entsprechenden Bewertung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell. Der Geltungsbereich von ca. 5,46 ha wird vorwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche als Intensivgrünland wie auch zum Teil ackerbaulich genutzt wird, eingenommen. Zu kleinen Flächenanteilen wird die im Geltungsbereich südöstlich befindliche Heckenstruktur überplant. Die am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches befindliche Baumhecke bleibt erhalten. Die Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereiches kann nicht erhalten werden bzw. wird nicht zum Erhalt übernommen. Sie ist bereits im Zuge des B-Plans Nr. 53 bilanziert.

Eine flächenhafte Bilanzierung ist auf der Ebene des FNP nicht vorgesehen. Die detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und eine vergleichende Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand erfolgt erst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans.

#### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Natura 2000-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet (MU NDS. 2023).

#### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

##### Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes (MU NDS. 2023).

##### Naturpark:

Der Geltungsbereich des FNP liegt nicht innerhalb eines Naturparks (MU NDS. 2023).

##### Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Es befindet sich auch nicht innerhalb der Grenzen eines Überschwemmungsgebietes (MU NDS. 2023).

#### **Artenschutz**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb wertvoller Bereiche für Brutvögel (ebd.).

In Bezug auf die Avifauna erfolgten im Frühjahr/Sommer 2019 avifaunistische Kartierungen durch das Büro REGIONALPLAN & UVP PLANUNGSBÜRO PETER STELZER GMBH (2019). Im Jahr 2019 wurden innerhalb des Untersuchungsraumes insgesamt 30 verschiedene Vogelarten kartiert. Von diesen 30 Vogelarten konnten 22 Vogelarten mit Nutzung des Gebietes als Brutgebiet aufgenommen werden. Darüber hinaus wurden 8 Vogelarten beobachtet, die das Gebiet als Überflieger (Mäusebussard, Wanderfalke und Schafstelze) oder Nahrungsgast (Graureiher, Hohltaube, Turmfalke, Dohle und Saatkrähe) nutzten. Als streng geschützte Arten

traten Mäusebussard, Turmfalke und Wanderfalke im Untersuchungsgebiet auf (REGIONALPLAN & UVP PLANUNGSBÜRO PETER STELZER GMBH 2019). „Im Gebiet traten Vogelarten auf, die in der Roten Liste bzw. auf der Vorwarnliste Niedersachsens (KRÜGER & NIPKOW 2015) geführt werden. Zu nennen sind hier Graureiher, Turmfalke, Wanderfalke, Rauchschwalbe, Gartenrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Bluthänfling, Stieglitz und Goldammer“ (REGIONALPLAN & UVP PLANUNGSBÜRO PETER STELZER GMBH 2019). „Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen geachtet. Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten. Aufgrund der Lage und Biotopausstattung der Vorhabenfläche können Fledermausquartiere oder elementare Jagdhabitats für Fledermäuse im unmittelbaren Wirkungsbereich ausgeschlossen werden“ (REGIONALPLAN & UVP PLANUNGSBÜRO PETER STELZER GMBH 2019). Dennoch wird davon ausgegangen, dass das Gebiet als Jagdgebiet und die linearen Gehölzstrukturen als Fluglinien für Fledermäuse dienen.

Das Plangebiet selbst ist als Amphibienlebensraum aufgrund der intensiven Bewirtschaftung weder als Sommer- noch als Winterquartier geeignet. Im Geltungsbereich wie auch in direkter Umgebung befinden sich keine Gewässerstrukturen. Das Plangebiet einschließlich der angrenzenden Strukturen stellt insgesamt keinen bedeutsamen Amphibienlebensraum dar. Wertgebende Strukturen für diese Artengruppe werden dementsprechend nicht in Anspruch genommen. Sollte es widererwartend doch zu einem Vorkommen von Amphibien kommen, sind entsprechende Maßnahmen zum Risikomanagement durch die einzusetzende Umweltbaubegleitung umzusetzen.

Detaillierte Ausführungen sind der zugehörigen Artenschutzprüfung zu entnehmen (vgl. Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, 02/2024).

Im Ergebnis sind erhebliche projektbedingte Beeinträchtigungen für die Avifauna insbesondere infolge der vollständigen Überplanung der Vorhabenfläche mit Verlust von Brut- und Nahrungshabitats mehrerer Vogelarten anzunehmen. Jedoch können diese unter Berücksichtigung und Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen sind zwingend vor der Baumaßnahme bzw. dem Fällen von Bäumen und Abriss von Gebäuden durchzuführen. Hierzu zählt die Einhaltung zeitlicher Vorgaben als auch die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Goldammer und Haussperling.

#### Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Goldammer

Eine geeignete Artenschutzmaßnahme für Goldammern ist die Strukturierung des Offenlandes durch die Entwicklung von Hecken- und Gehölzstrukturen im räumlichen Zusammenhang. Da die durchschnittliche Reviergröße eines Goldammern-Brutpaares eine Fläche von ca. 0,5 ha umfasst, ergibt sich für das eine im Untersuchungsgebiet betroffenen Brutreviere ein Flächenbedarf von mindestens 0,5 ha (BAUER 2005). Die Hecken- und Gehölzstrukturen dienen als Ersatzlebensraum und sollten als Feldhecke mit einheimischen Arten (z.B. Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Holunder; Breite: 6-10 m, 3-reihig) und zusammen mit einem Krautsaum (Breite: mind. 6 m, Verwendung von Regiosaatgut, Mahd 1x pro Jahr, nicht zwischen 01.04. und 01.07.) angelegt und gepflegt werden.

#### Anlage eines Ersatzlebensraumes für den Haussperling

Um den Verlust des Brutrevieres vom Haussperling auszugleichen, sollen im räumlich funktionalen Umfeld zu den jetzigen Standorten artspezifische Nisthilfen angebracht werden. Es sollten pro Brutpaar drei Nistkästen an geeigneten Baumbeständen angebracht werden. Das wären insgesamt 3 Nistkästen.

In Bezug auf die Fledermausfauna wird davon ausgegangen, dass die Gehölz- und Heckenstrukturen und Offenlandbereiche innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich als Jagdgebiete für Fledermäuse eingestuft werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind allerdings unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Andere artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind im Plangebiet ausgeschlossen worden.

#### **4.7 Belange der Wirtschaft**

Mit vorliegender Planung wird die Realisierung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes planungsrechtlich vorbereitet. Die vorliegende Planung bietet demnach die Möglichkeit, dass sich neue Gewerbe- und Industriebetriebe in der Samtgemeinde Emlichheim ansiedeln. Der Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Mit vorliegender Planung werden die Interessen der Wirtschaft an hochwertigen und gut erreichbaren gewerblich nutzbaren Grundstücken berücksichtigt. Die Planung dient ebenso der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Samtgemeinde und in der Region.

#### **4.8 Belange der Landwirtschaft**

Der Änderungsbereich selbst sowie weite Teile der Umgebung des Änderungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken und Hofstellen) die Kulturlandschaft.

Ausgehend von der nächstgelegenen Plangebietsgrenze befinden sich in nordöstlicher und nordwestlicher Lage zum Änderungsbereich in etwa 360 m bis 950 m Entfernung drei landwirtschaftliche Hofstellen.

Mit vorliegender Bauleitplanung soll eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Aufgrund der vorliegenden Entfernung sind relevante Auswirkungen auf das Plangebiet durch erhebliche Geruchsmissionen im Sinne von § 3 Abs. 1 des BImSchG nicht zu erwarten. Die Bestände sowie Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht erstlimitierend eingeschränkt.

Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert. Die Samtgemeinde Emlichheim befürwortet die Arrondierung der bestehenden Gewerbegebiete und gewichtet somit die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen höher als die Belange der Landwirtschaft. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Flächenabgabe auf freiwilliger Basis stattfindet. Der vorliegenden Planung stehen keine landwirtschaftlichen Belange gegenüber.

#### **4.9 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) innerhalb des Erlaubnisfeldes „Laarwald“ der Wintershall Dea Deutschland GmbH, in welchem Kohlenwasserstoffe als Bodenschätze gelten. Die Lage des Änderungsbereiches innerhalb dieses Erlaubnisfeldes hat auf vorliegende Planung keine Auswirkungen. Es wird an dieser Stelle auf die Großflächigkeit des Erlaubnisfeldes und die vorhandene Bebauung im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung hingewiesen.

#### **4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Die **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung** des Plangebietes kann durch Anschluss an das Netz des Wasser- und Abwasser-Zweckverbandes Niedergrafschaft gesichert werden.

Die **Stromversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz des entsprechenden Versorgers gesichert.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet erfolgt durch den Landkreis Grafschaft Bentheim. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Soweit Abfälle im Sinne des Abfallrechtes nicht über die regelmäßige Müllabfuhr entsorgt werden können, sind sie auf einer hierfür zugelassenen Anlage zu beseitigen.

In dem geplanten Industriegebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mind. 96 m<sup>3</sup>/h x 2h in den nach DVGW W405 max. zulässigen Entfernungen von 75 m vorzusehen. Je Entnahmestelle soll die Gesamtmenge zur Verfügung stehen. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung obliegt kommunaler Zuständigkeit. Das Plangebiet wird über das Leitungsnetz des Wasser- und Abwasserverbandes Niedergraftschafft mit Trinkwasser versorgt. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Löschwasserbrunnen. Im Osten im Bereich der „Rudolf-Diesel-Straße“ ist ein weiterer Löschwasserbrunnen gelegen, sodass die Löschwasserversorgung des Gebietes sichergestellt sein sollte.

#### 4.11 Oberflächenentwässerung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Mit der vorliegenden Planung wird die Versiegelungsrate im Plangebiet erhöht, was Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung hat.

Das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens wurde von der Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH eine Baugrunduntersuchung erstellt. Anhand dieser Untersuchungen wurde durch das Ingenieurbüro Lindschulte, Nordhorn, eine wasserwirtschaftliche Vorplanung durchgeführt.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde vom Ingenieurbüro Dr. Schleicher & Partner eine Baugrundvoruntersuchung durchgeführt. In dieser wurde festgestellt, dass durchlässige Sande unterhalb der humosen Deckschicht anstehen, welche als versickerungsfähig einzustufen sind. Die Sohle der Versickerungsanlage soll nach der DWA-A 138 mind. 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes liegen, welcher im vorliegenden Fall vorerst mit +12,9 mNN angenommen werden kann. Genaue Angaben können nach Festlegung der Ausbauhöhe des Plangebietes erfolgen. Eine Niederschlagsbeseitigung in flachen Versickerungsmulden ist nur bei einer Reduzierung des Sickerraumes realisierbar. Bei unbedenklichen Niederschlagsabflüssen kann die Sickerraummächtigkeit im Einzelfall auf 0,5 m reduziert werden. Die Reduzierung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht vor die öffentliche Parzelle mittels Versickerungsmulden zu entwässern. In Bereichen des Regelquerschnittes ist eine 1,50 m breite Versickerungsmulde in der Lage auch die Niederschlagsmengen eines 50-jährigen Regenereignisses aufzunehmen. Eine Betrachtung nach DWA-M 153 hat gezeigt, dass die Versickerung durch 0,30 m belebten Oberboden eine für den Grundwasserschutz ausreichende Niederschlagswasserbehandlung darstellt. Durch geringfügige Auffüllungen kann im Plangebiet der erforderliche Grundwasserflurabstand von 1,00 m eingehalten werden.

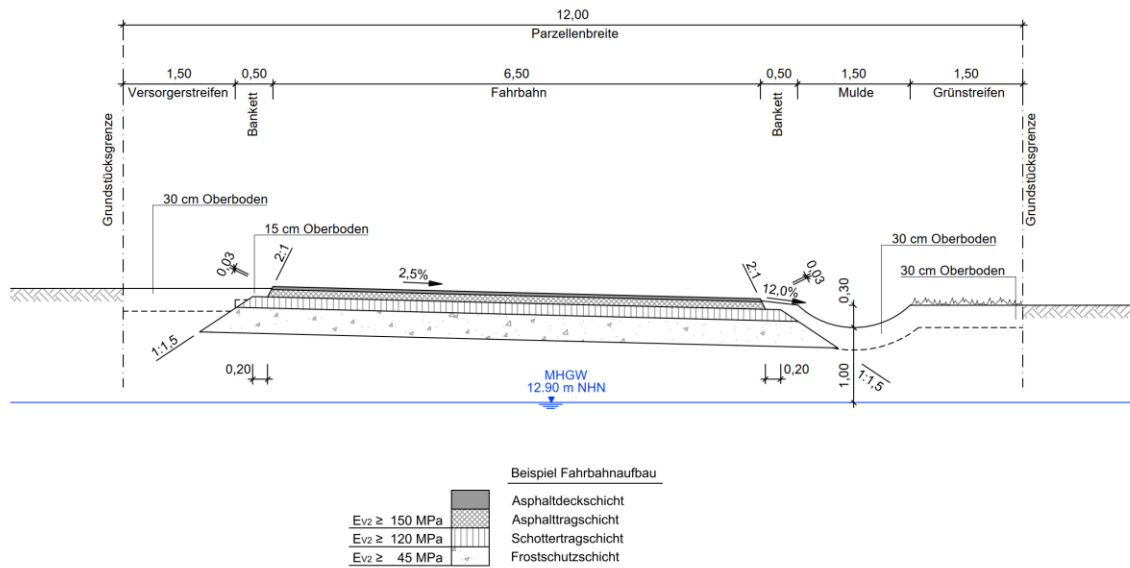


Abbildung 6: Regelquerschnitt, Quelle: Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten, wonach z.B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 8-10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

#### 4.12 Belange des Verkehrs

Der Änderungsbereich wird an die Rudolf-Diesel-Straße und an die Gutenbergstraße angeschlossen. Über diese besteht ebenso Anschluss an die als Landesstraße (L 44) klassifizierte Oelstraße sowie an die Kanalstraße (Kreisstraße 19) und somit an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die Grundstücke im Änderungsbereich selbst werden über eine Planstraße erschlossen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird. Sowohl die Oelstraße und Kanalstraße, als auch die Rudolf-Diesel-Straße und die Gutenbergstraße sind breit genug dimensioniert, um den durch die vorliegende Planung entstehenden Mehrverkehr aufnehmen zu können. Die vorhandenen Gebäude im Nordosten des Änderungsbereiches werden im Zuge der Planung abgerissen. Zukünftig sollen die Flächen im Osten des Änderungsbereiches, an der Straße „Botterdiek“, über die Plangebietsstraße erschlossen werden können. Eine Erschließung über die Straße „Botterdiek“ ist nicht vorgesehen und wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes ausgeschlossen.

Zwischen der Gemeinde Emlichheim und dem Land wurde eine Vereinbarung abgeschlossen bzgl. des Neubaus des Knotenpunktes L 44b/Planstraße/Heideweg (vom 11.08.1993/17.08.1993).

Verkehrliche Belange stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

#### 4.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz

(ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis;  $HQ_{\text{extrem}}$
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit;  $HQ_{100}$ )
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit;  $HQ_{\text{näufig}}$ )

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

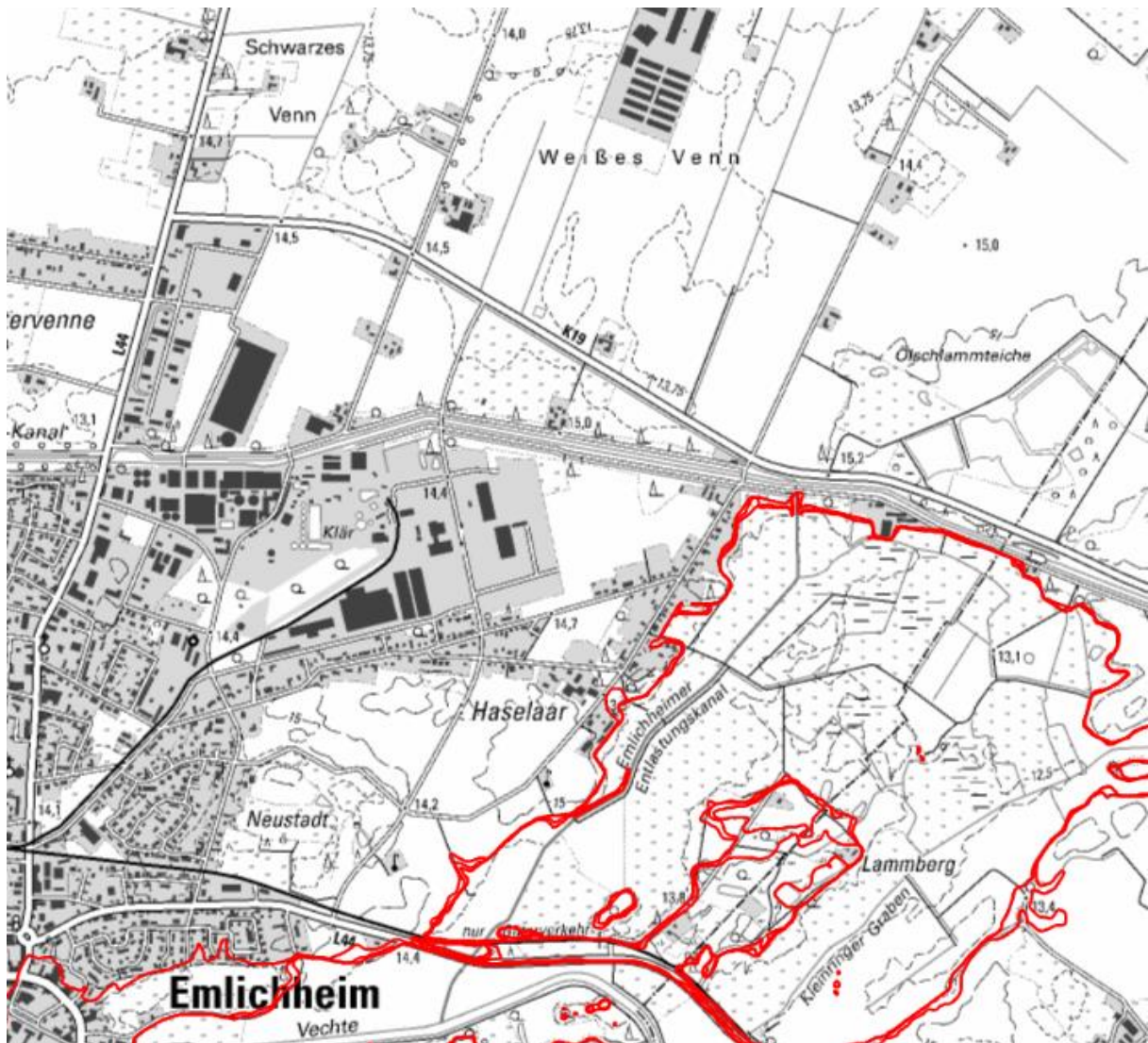


Abbildung 7: Grenzen der Risikogebiete  $HQ_{\text{extrem}}$ ,  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{häufig}}$  (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

#### 4.14 Belange des Bodenschutzes

Im Bauleitplanverfahren sind die grundlegenden Aussagen zum Bodenschutz darzulegen, um eine Realisierbarkeit des Bebauungsplanes aufzuzeigen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Hinblick auf mögliche Bodenbelastungen aufzuzeigen. Die relevante Detailierung ist jedoch im Zuge der Baugenehmigung durchzuführen, wenn das konkrete Bauvorhaben bekannt ist bzw. der Angebotsbebauungsplan umgesetzt wird.

Die folgenden Maßnahmen stellen einen möglichen Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dar: Generell sind Bodenarbeiten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Witterungsbedingungen und bodenschonend durchzuführen. Die geltenden Regelwerke sind dabei anzuwenden.

- Alle Arbeiten sind ausschließlich bei trockenen bis schwach feuchten Bodenbedingungen durchzuführen.
- Es sollen möglichst wenige Überfahrten, auch mit Gleiskettenfahrzeugen, insbesondere auf den Zielflächen durchgeführt werden.
- Der Maschineneinsatz orientiert sich insbesondere beim Aufbringen des Bodens an der möglichst bodenschonenden Umsetzung.

- Befahrung des Bodens mit landwirtschaftlichen Maschinen mit reduziertem Reifendruck, um geringe Druckeinwirkungen auf den Boden zu realisieren.

Für weitere Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen im Änderungsbereich wird auf den NIBIS-Kartenserver des LBEG verwiesen.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

#### 4.15 Kampfmittel

Bisher liegen keine Informationen zu vorhandenen Kampfmitteln vor.

#### 4.16 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand (Dezember 2023) befinden sich gemäß Auskunft des NIBIS-Kartenservers innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfallbehörde unverzüglich zu melden.

### 5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Samtgemeinde Emlichheim führt im Zuge der Flächennutzungsplanänderung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

#### 5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

#### 5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 22 Stellungnahmen, davon 13 ohne Hinweise und Bedenken, eingegangen. Die neun Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden wie folgt abgewogen:

##### Landkreis Grafschaft Bentheim

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) gibt Hinweise zur Biotoptypenkartierung und Eingriffsbilanzierung sowie zu internen Kompensationsmaßnahmen und Wallhecken.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.*

Die UNB empfiehlt die am Westrand des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen zur Sicherung der bereits vorhandenen Eingrünung zum Erhalt festzusetzen.



*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beachtung bzw. entsprechende Darlegung findet in der Abwägung auf B-Planebene statt.*

Es sind Aussagen zu den über den Eingriffsraum hinaus wirkende Faktoren erforderlich (z.B. Verdrängungseffekte durch Immissionen).

*Der Eingriff in Natur und Landschaft wird bei der Berechnung des Kompensationsdefizites auf B-Planebene berücksichtigt. Eine Festlegung des jeweiligen Untersuchungsraumes wurde entsprechend den einzelnen Schutzgütern vorgenommen und berücksichtigt.*

Die UNB verweist auf den Schutzstatus der vorhandenen Wallhecken und gibt weitere Hinweise zum Schutz der Wallhecken.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beachtung bzw. entsprechende Darlegung findet in der Abwägung auf B-Planebene statt.*

Es werden Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung gegeben, Fledermäuse und Vögel sind in der Prüfung näher zu betrachten. Europäische Vogelarten sind europarechtlich geschützt, es wird empfohlen den Wiesenvogelbestand durch eine aktuelle Erfassung zu überprüfen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Eine Erfassung der Avifauna wurde entsprechend im Rahmen der avifaunistischen Kartierung durch das Regionalplan & UVP Planungsbüro Peter Stelzer GmbH durchgeführt (siehe Ergebnisbericht Brutvogelkartierung 2019). Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Umweltbericht aufgenommen.*

Die UNB weist auf die gesetzlichen Anforderungen des BauGB zum Umweltbericht hin und verweist auf die niedersächsischen Umweltkarten sowie den NIBIS-Kartenserver.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*

Die Abteilung Umwelt (Wasser und Boden) hat gegen vorliegende Planung keine Bedenken, bat jedoch um Aufnahme eines Hinweises zum notwendigen Antrag nach §§ 8 bis 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde für die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Parzellen.

*Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.*

Die Untere Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht der Boden als Schutzgut zu beschreiben und der Eingriff in den Boden abzuarbeiten sei.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Darlegung findet in der Abwägung auf B-Planebene statt.*

Weiterhin hat der Landkreis Vorgaben zur notwendigen Löschwasserversorgung gegeben.

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

Weiterhin wurde um Korrektur einer Aussage zum Denkmalschutz gebeten, es befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen. Seitens der Baudenkmalpflege bestehen ebenso keine Bedenken.

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, der genannte Satz wird in den Planunterlagen gestrichen.*

**Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf die zwischen der Gemeinde Emlichheim und dem Land abgeschlossenen Vereinbarung bzgl. des Neubaus des Knotenpunktes L 44b/Planstraße/Heideweg (vom 11.08.1993 / 17.08.1993) hingewiesen. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

*Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, er betrifft die Umsetzungsebene. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt.*

### **Wasser- und Abwasser-Zweckverband (WAZ)**

Der WAZ hat keine Einwände und wies darauf hin, dass das Gebiet bei Bedarf vom WAZ erschlossen werden kann. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und Umsetzungsebene.

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.*

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK)**

Die LWK weist auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hin. Weiterhin wurde auf bislang ungenutzte Flächen in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 29 und Nr. 53 hingewiesen und in Frage gestellt, ob die Neuausweisung von gewerblichen Flächen tatsächlich notwendig ist.

*Die Flächen sind verkauft und befinden sich nicht mehr im Eigentum der Gemeinde Emlichheim. Der B-Plan Nr. 53 wurde damals für die Firma Emsland-Stärke als Entwicklungsflächen aufgestellt.*

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass im Zuge der notwendigen Kompensationsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen sollten.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und eine vergleichende Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand erfolgt auf Bebauungsplanebene.*

### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Es wurden Hinweise zur Ausbauentscheidung gegeben, welche sich auf die Umsetzungsebene beziehen.

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.*

### **Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim (IHK)**

Die IHK hat darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Plangebietes schutzbedürftige Nutzungen befinden. Und ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen zu Konflikten in Bezug auf Schallemissionen führen kann. Die IHK geht davon aus, dass im Bereich des Immissionsschutzes Maßnahmen und Festsetzungen zur Bewältigung von eventuellen Konflikten durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen getroffen werden, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbe-/Industriebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen. Die Ergebnisse eines Schallschutzgutachtens wurden in der Begründung ergänzt und Emissionskontingente für die Flächen ermittelt, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden.*

### **Vechteverband**

Der Vechteverband hat keine grundsätzlichen Bedenken, hat jedoch darauf hingewiesen, dass eine Mehrbelastung des Emlichheimer Entlastungskanals möglichst auszuschließen ist. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers ist bedingt durch den Düker unter dem CP-Kanal beschränkt.

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Gemäß des Oberflächenentwässerungskonzeptes soll die Oberflächenentwässerung auf den privaten Flächen durch Versickerung erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Parzellen ist eine Versickerung mittels Versickerungsmulden geplant. Der Entlastungskanal als Gewässer II. Ordnung ist von vorliegender Planung somit nicht betroffen.*

### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)**

Das LBEG hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen der Wintershall Dea Deutschland GmbH oder der RWE Gasspeicher GmbH, liegen. Dabei soll es sich um eine Fluid Erdölleitung und eine Erdgasleitung handeln. Weitere Informationen sind dem LBEG nicht bekannt.

*Die RWE Gasspeicher GmbH ist zur frühzeitigen Beteiligung nicht beteiligt worden. Eine Beteiligung der RWE Gasspeicher GmbH erfolgt beim Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB.*

Weiterhin hat das LBEG für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet auf den NIBIS Kartenserver verwiesen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um einen Verweis auf den NIBIS Kartenserver ergänzt.*

### **Wintershall Dea Deutschland GmbH**

Die Wintershall Dea Deutschland GmbH hat darauf hingewiesen, dass die Rohölleitung Emlichheim und die Gasleitung zum Werksplatz Emlichheim, welche außer Betrieb sind, von der Planung betroffen sind. Weiterhin befindet sich im Plangebiet eine Sauerogasleitung, es wurde um Schutz gebeten.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.*

Zudem wurde auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Erlaubnisfeldes „Laarwald“ hingewiesen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um einen Hinweis auf die Lage innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Laarwald“ ergänzt.*

## **5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

*Werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

*Werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **6 Darstellungen**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

## 7 Ergänzende Angaben

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Größe von 54.590 m<sup>2</sup> auf.

Gewerbliche Baufläche	54.590 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

### 7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Einleitung durch den Samtgemeindeausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB i.V.m. § 3 PlanSiG

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom  
und Frist bis zum

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB der Planung

Ortsübliche Bekanntmachung

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom  
und Frist bis zum

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Vorlage zur Genehmigung

Ortsübliche Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses

Die Begründung ist der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Emlichheim, den

---

Der Samtgemeindebürgermeister