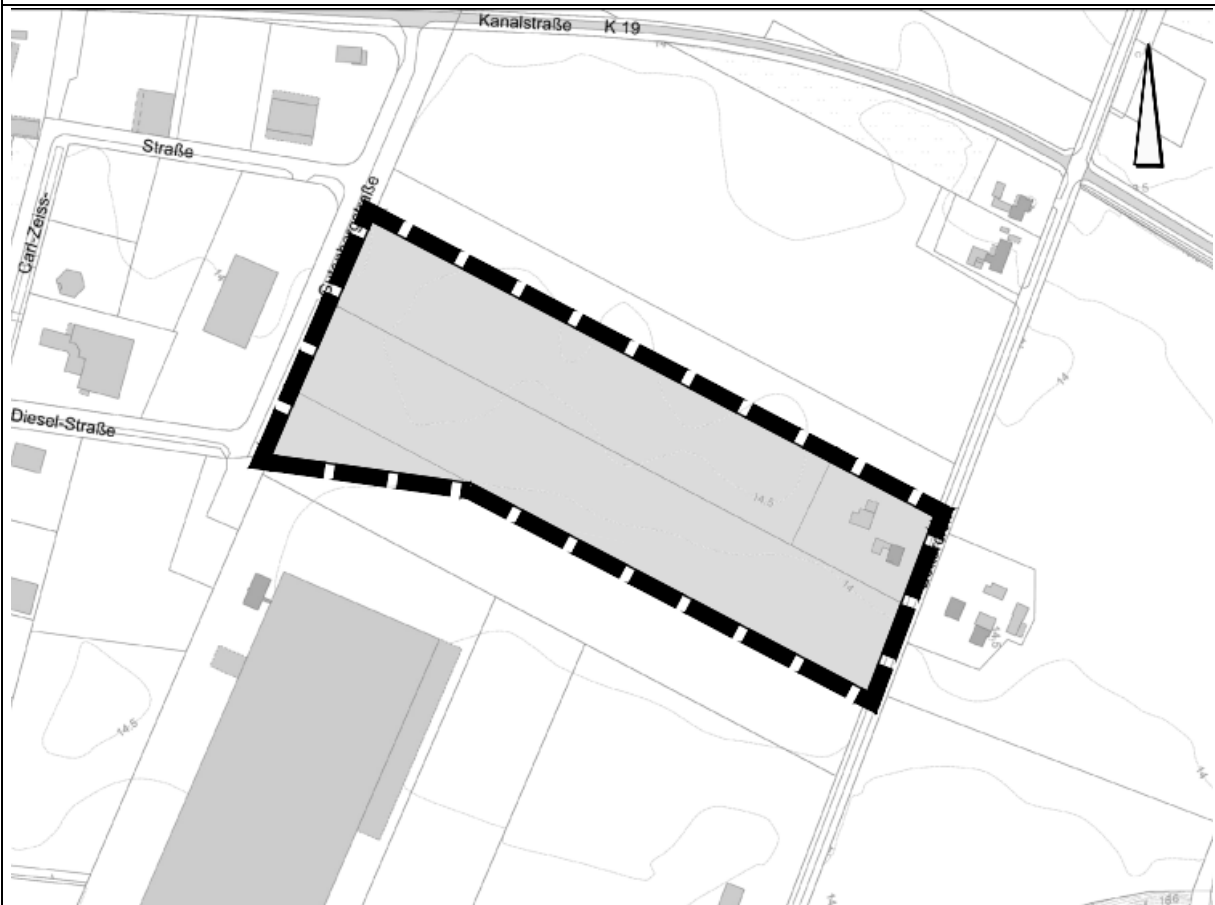


Gemeinde Emlichheim

Landkreis Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 61

„Gewerbegebiet Nord IV“



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
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1	Flächennutzungsplan	2
2.2	Bebauungspläne	3
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	6
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
4.1	Belange der Raumordnung	10
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	11
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	11
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	12
4.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	15
4.6	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	16
4.7	Belange der Wirtschaft	19
4.8	Belange der Landwirtschaft	19
4.9	Sicherung von Rohstoffvorkommen	20
4.10	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	20
4.11	Oberflächenentwässerung	21
4.12	Belange des Verkehrs	22
4.13	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	22
4.14	Belange des Bodenschutzes	24
4.15	Kampfmittel	25
4.16	Altlasten	25
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	25
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	25
5.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29
5.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	29

6	Inhalte der Planung	29
6.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	30
6.4	Straßenverkehrsfläche	30
6.5	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	31
6.6	Maßnahmen zur Regenwasserversickerung.....	31
6.7	Grünordnungsmaßnahmen.....	31
6.8	Widmung der Verkehrsfläche	31
7	Örtliche Bauvorschriften	31
8	Ergänzende Angaben	32
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	32
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	32

Anlagen:

- 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 (April 2024): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 61 „GE Nord IV“
- Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH (Februar 2024): Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 61 „GE Nord IV“

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 beabsichtigt die Arrondierung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes „Nord I-III“ im Gemeindegebiet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 61 „Gewerbegebiet Nord IV“ sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung weiterer gewerblicher und industrieller Bauflächen geschaffen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 61 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), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet 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 Geltungsbereich 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). Das Plangebiet selbst wird derzeit durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.



Abbildung 1: Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich, Quelle: umweltkarten-niedersachsen.de

Die Entfernung zur Ortsmitte von Emlichheim beträgt etwa 1,8 km (Luftlinie). Gegenwärtig befinden sich die nächstgelegenen Wohngebäude im Osten direkt an der gegenüberliegenden Straßenseite der Gemeindestraße „Botterdiek“ in einer Entfernung von ca. 20 m (ehemalige Hofstelle). Das Grundstück wurde inklusive des Hauses verkauft. Das Wohnhaus muss bis 31.12.2024 geräumt sein und soll anschließend abgebrochen werden. Somit ist in naher Zukunft eine Wohnbebauung in direkter Lage zum geplanten Gewerbegebiet nicht mehr vorhanden. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in nordöstlicher Lage zum Plangebiet in einer Entfernung von ca. 150 m sowie in westlicher Lage und einer Entfernung von ca. 230 m zum Plangebiet.

In dem „Gewerbegebiet Nord I“ haben sich verschiedene Betriebe, unter anderem ein Malergeschäft, ein Gartenlandwirtschaftsbetrieb sowie ein Bauunternehmen, angesiedelt. Im „Gewerbegebiet Nord II“ hat die Emsland Group GmbH ihren Sitz, die Firma Emslandservice GmbH ist im „Gewerbegebiet Nord III“ angesiedelt. Das Plangebiet wird nach Norden durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, nach Osten durch die Gemeindestraße „Botterdiek“ sowie nach Süden durch gewerbliche Bauflächen und nach Westen durch die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, der Gutenbergstraße, begrenzt.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan mit einem Südwest-Nordost-Verlauf eine 10 kV elektrische Freileitung dargestellt, welche jedoch in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist.

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

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

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

Damit die vorliegende Planung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, wird der Flächennutzungsplan mit der 85. Flächennutzungsplanänderung in die Darstellung einer gewerblichen Baufläche geändert. Die 85. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufgestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim

2.2 Bebauungspläne

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

Die direkte westliche und südliche Umgebung wird durch verschiedene Bauleitpläne planungsrechtlich gesichert.

Bebauungsplan Nr. 53

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Gewerbegebiet Nord III“, rechtskräftig seit dem 16.01.2014, sichert die südlich angrenzenden Flächen planungsrechtlich ab. In diesem Bebauungsplan werden vier Gewerbegebiete (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer maximalen Firsthöhe von 30 m festgesetzt. Die Gewerbegebiete unterscheiden sich in der Festsetzung der Emissionskontingente.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 53

Die westlich an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 61 angrenzenden Flächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 29 und zahlreichen Änderungen planungsrechtlich gesichert. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 ist im Jahr 1994 rechtsverbindlich geworden. Hier werden verschiedene Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt, die teilweise durch Bebauungsplanänderungen überplant wurden. Im gesamten Geltungsbereich ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Teilweise wird eine GFZ von 2,4 oder eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Zudem beinhaltet der Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 Emissionskontingente.



Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 29

Die 1. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 setzen jeweils ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 fest. Zudem werden Lärmemissionskontingente festgesetzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist ferner eine Grünfläche festgesetzt.

In der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden Industriegebiete festgesetzt, in denen Gebäude mit einer GRZ von 0,8 zulässig sind. Zudem werden auch hier Lärmpegelbereiche festgesetzt. In der 3. Änderung sind neben dem Industriegebiet ebenso Grünflächen und Wasserflächen festgesetzt.



Abbildung 5: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29



Abbildung 6: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

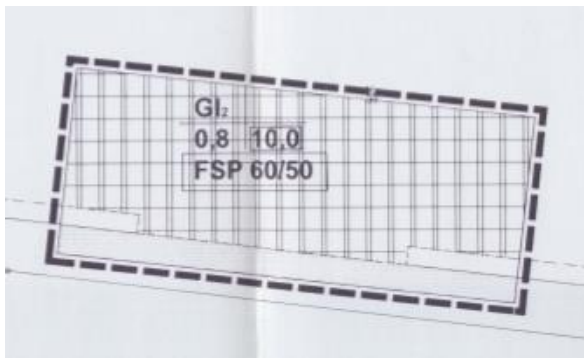


Abbildung 7: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

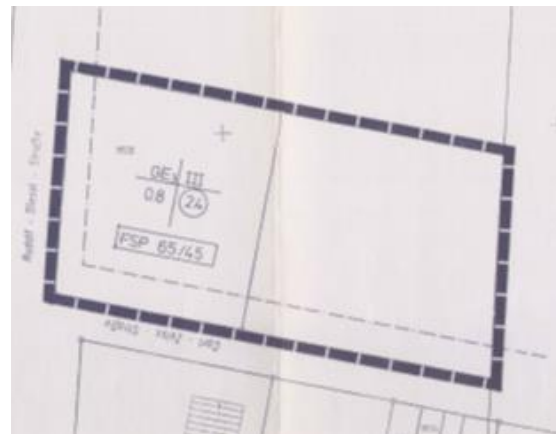


Abbildung 8: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Emlichheim kann den Gewerbetreibenden derzeit keine gewerblichen Bauflächen zum Kauf anbieten. Im zuletzt entwickelten Gewerbegebiet „östlich der Neuerstraße“ wurden inzwischen sämtliche gewerblich genutzte Baugrundstücke vermarktet. Für die Entwicklung der Gemeinde Emlichheim als Grundzentrum der Samtgemeinde Emlichheim ist es wichtig geeignete gewerblich nutzbare Grundstücke anbieten zu können. Dabei sollen die gewerblich nutzbaren Grundstücke sowohl für Betriebsverlagerungen bzw. -erweiterungen, als auch für Neuansiedlungen geeignet sein.

Im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete „Nord I – III“ sollen deshalb in Richtung Norden zwischen den Gemeindestraßen „Gutenbergstraße“ und „Botterdiek“ derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen erstmalig überplant werden, um weitere Gewerbe- und Industrie Flächen anbieten zu können. Die Flächen des Plangebietes wurden von der Gemeinde Emlichheim zur Erweiterung der Gewerbegebiete bereits erworben.

Die erstmalige Überplanung des Geländes soll mittels eines angebotsorientierten Bebauungsplanes erfolgen, da im Plangebiet unterschiedliche Vorhabenträger und Betreiber vorgesehen sind, welche zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht feststehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet neue Nutzungen unter Anschluss an die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Zudem bietet die Lage günstige Standortbedingungen, um immissionsrechtliche Probleme gegenüber schützenswerten Nutzungen zu vermeiden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz BauGB haben sich Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Damit sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. 61 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, ist die Darstellung für das Plangebiet im Flächennutzungsplan in eine gewerbliche Baufläche zu ändern. Die 85. Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren 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.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 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	
	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 4.6	
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 und 4.11	
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 Immissionschutzrechts,	
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,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
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,	
Landwirtschaft: siehe Kapitel 4.9	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.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 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.

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Grafschaft Bentheim stellt derzeit ein neues Regionales Raumordnungsprogramm auf. Das Land Niedersachsen ändert derzeit ebenso das Landesraumordnungsprogramm. 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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim aus dem Jahr 2001 trifft für das Plangebiet selbst keine Aussagen. Der Gemeinde Emlichheim wird die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die nördliche, westliche und östliche Umgebung des Plangebietes wird im RROP als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Entlang des Coevorden-Piccardie-Kanals ist überdies ein Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt, welches jedoch im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete bereits mit gewerblichen Bauflächen überplant wurde.

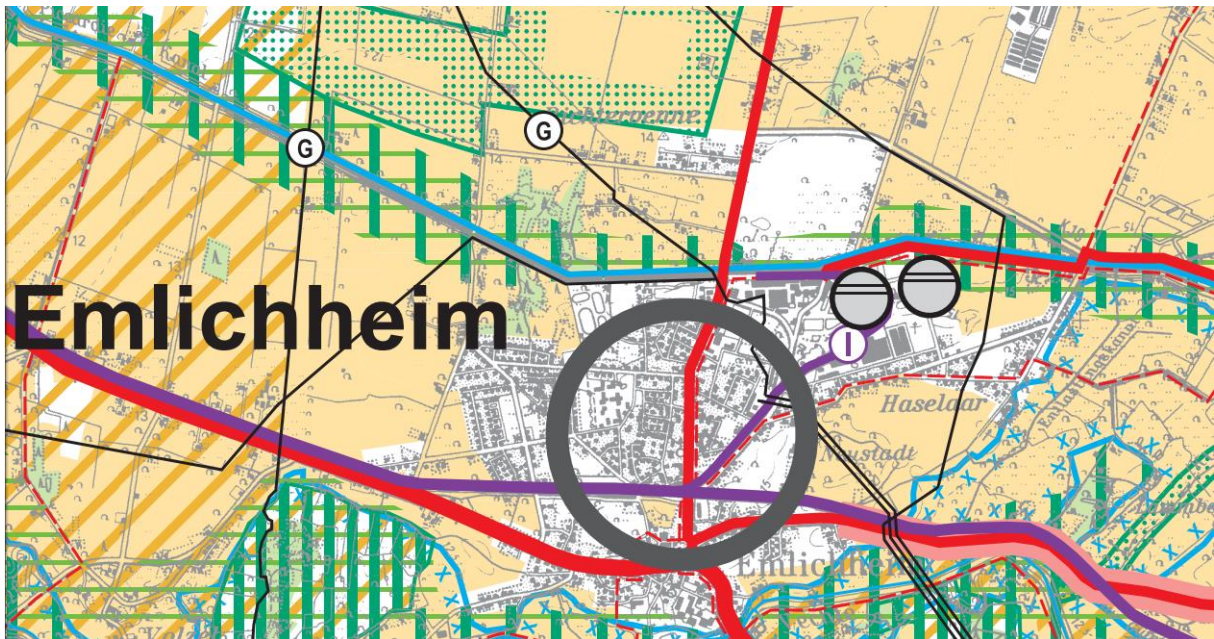


Abbildung 9: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Grafschaft Bentheim 2001

Restriktionen aus der Raumordnung bestehen nicht. Die vorliegende Planung widerspricht nicht den Belangen der Raumordnung.

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 Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Gewerbegebietes in Arrondierung zu den bestehenden Gewerbegebieten an der L 44. Dabei werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Gewerbegebiete umgewandelt. Die Gemeinde Emlichheim gewichtet im vorliegenden Fall die Entstehung eines neuen Gewerbegebietes höher als die Belange der Umwidmungssperrklausel. Durch die Arrondierung bestehender Gewerbegebiete wird der Bodenschutzklausel Rechnung getragen. Es kann somit an bestehende Infrastrukturen angeknüpft werden. Somit ist die vorliegende Planung flächensparender als die Entstehung eines Gewerbegebietes an bisher 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.

Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist in der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet. Ferner wird auf die Nutzung von aktiver Sonnenenergie durch die Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikerelementen auf dem Dach sowie einer Flachdachbegrünung als geeignete Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung hingewiesen.

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 mbH¹ erstellt.

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

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.

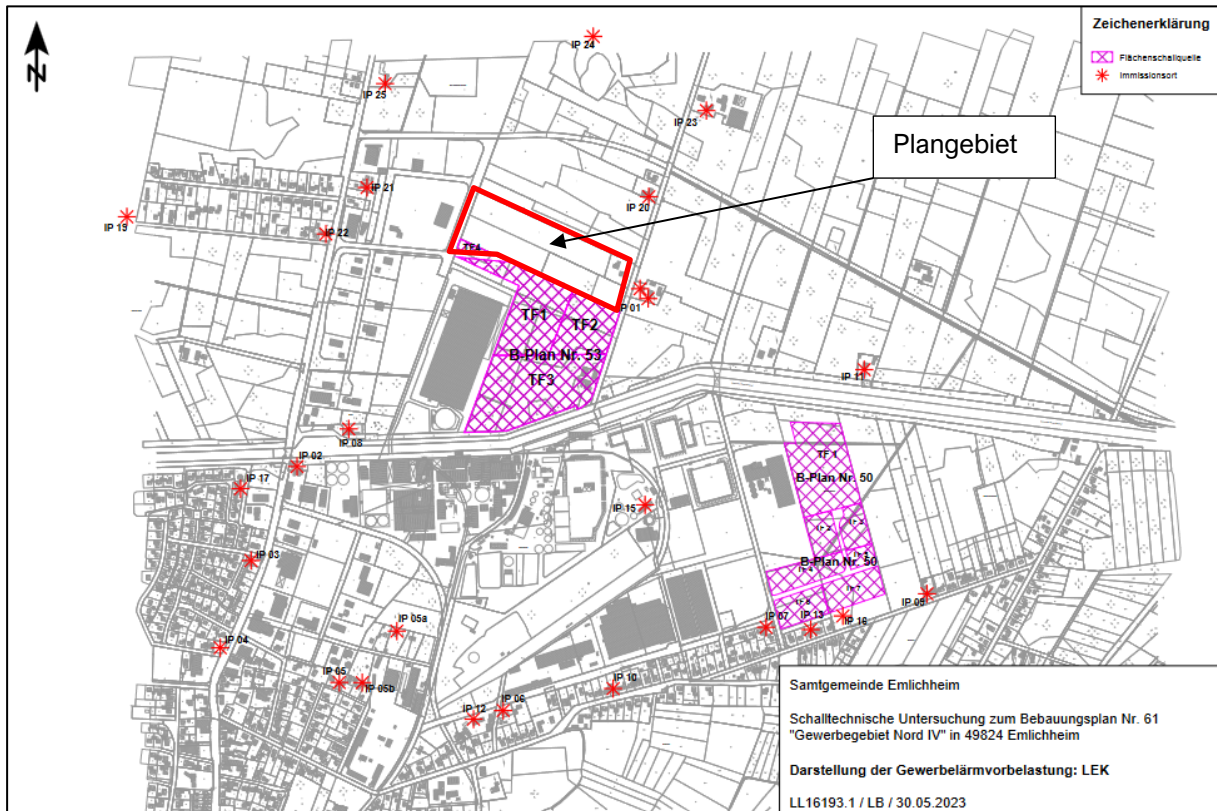


Abbildung 10: Immissionsorte, Gewerbelärmvorbelastung LEK nach DIN 45691, Quelle: ZECH 2023

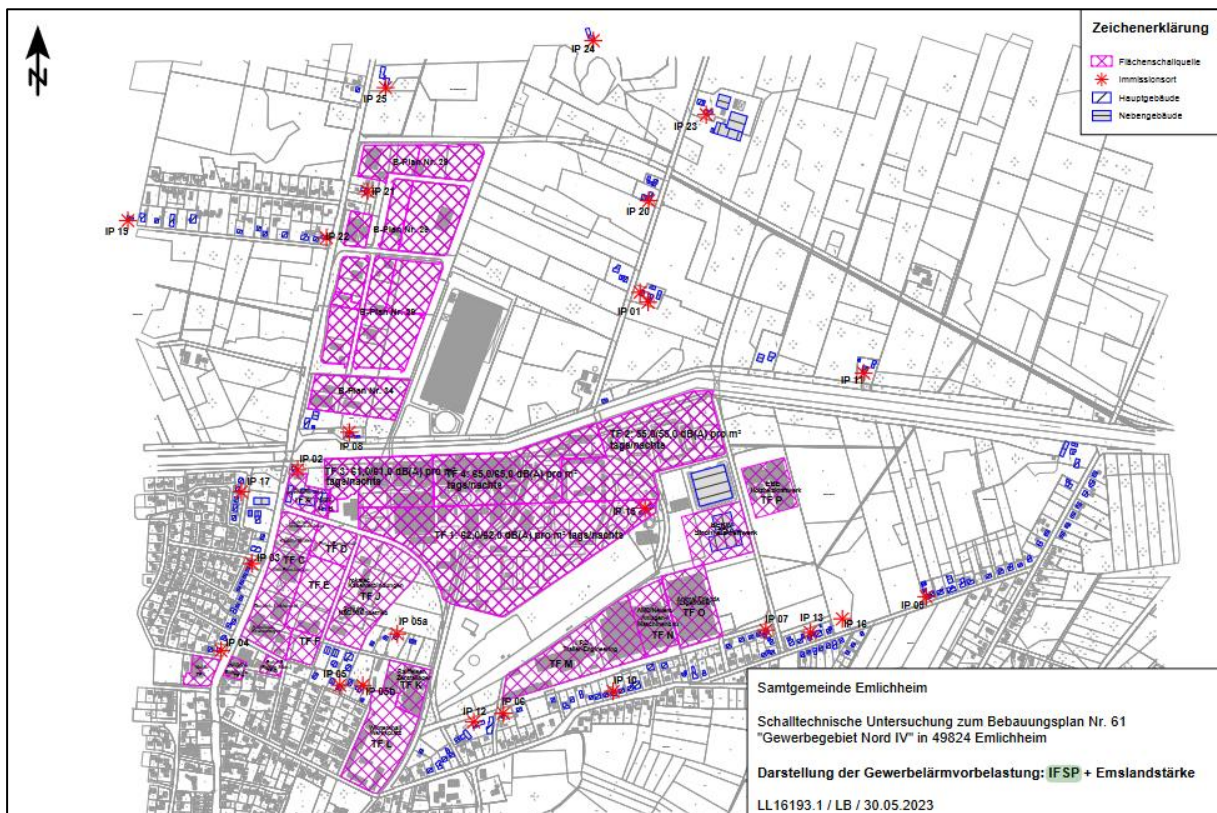


Abbildung 11: Immissionsorte, Gewerbelärm nach IFSP + Emslandstärke nach TA Lärm, Quelle: ZECH 2023

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.

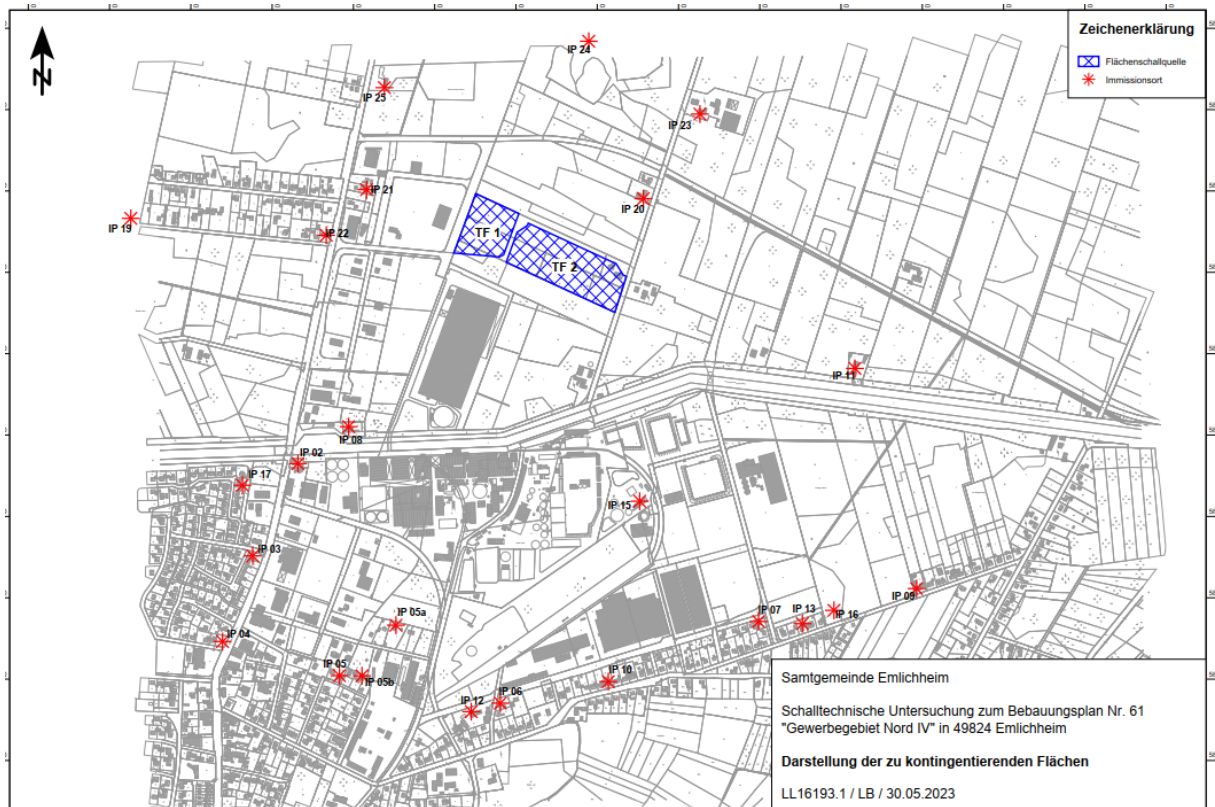


Abbildung 12: Darstellung der zu kontingentierenden Flächen, Quelle: ZECH 2023: 113

Die ermittelten möglichen Kontingente stellen ein gut ausnutzbares Lärmpotential dar. Mit der Aufnahme der Kontingente in die textlichen Festsetzungen 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 sind bereits durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen vorgeprägt. 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. Da der Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft aufweist, sind mit der Überplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden.

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 4/2024) 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 fünfstufigen 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-Podsole ausgebildet, die jedoch durch die landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet und vorbelastet sind.

Altlasten 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

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.

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 Geltungsbereiches befindliche Baumhecke wird durch den B-Plan nicht überplant und bleibt erhalten. Die Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereiches kann nicht erhalten werden bzw. wird nicht zum Erhalt festgesetzt. Sie ist bereits im Zuge des B-Plans Nr. 53 bilanziert.

Für die Gewerbebauflächen des B-Plans ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Für die Herstellung von Nebenanlagen darf die zulässige GRZ überschritten werden, sodass für die Fläche mit einer GRZ von 0,8 eine maximale Versiegelung von 80% in der Eingriffsbilanzierung zugrunde gelegt werden. Die verbleibenden 20% werden als Grünanlagen/Abstandsgrün gewertet.

Die Erschließungsstraßen erhalten eine Trassenbreite von 12,00 m (7.090 m²). Für die zu 100 % versiegelten Straßen wird ein Kompensationswert von 0 angesetzt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine Ansaat mit einer art- und blütenreichen Saatgutmischung aus Regio-Saatgut einzugrünen und sind extensiv zu unterhalten. (Biotopwert 1,2) (Maßnahme M 1).

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ergibt sich in einem Dreieck eine Überschneidung von ca. 3.180 m² mit dem bestehenden B-Plan Nr. 53 „Gewerbegebiet Nord III“.

Die Flächen sind bereits im bestehenden B-Plan Nr. 53 „Gewerbegebiet Nord III“ als Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,8 oder Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Einbeziehung dieser Flächen in den hier vorliegenden B-Plan „Gewerbegebiet Nord IV“ dient der Neuordnung der Grundstücksflächen. Die GRZ wird unverändert übernommen, so dass sich hinsichtlich der zulässigen Versiegelung keine Veränderung ergibt.

Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von **48.184 Werteinheiten**. Die detaillierte Berechnung befindet sich im Umweltbericht im Anhang zu dieser Begründung.

Die Gemeinde Emlichheim plant eine Ausgleichszahlung über den Abschluss einer Ablösevereinbarung mit der Naturschutzstiftung Grafschaft Bentheim auf den Flurstücken 3/4 und 3/5, Flur 24 der Gemarkung Wilsum.

□ 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.

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 Umweltbauleitung umzusetzen.

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

Im Ergebnis sind erhebliche projektbedingte Beeinträchtigungen für die Avifauna insbesondere infolge der vollständigen Überplanung der Vorhabenfläche mit Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten 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

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

Das Plangebiet selbst sowie weite Teile der Umgebungsstruktur werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken und Hofstellen) die Kulturlandschaft.

In naheliegender Umgebung befinden sich drei landwirtschaftliche Hofstellen. Diese liegen in nordöstlicher und westlicher Lage in einer Entfernung von ca. 360 bis ca. 950 m zum Plangebiet. Aufgrund der vorliegenden Entfernung und der geringen Schutzwürdigkeit von Gewerbegebieten sind relevante Auswirkungen auf das Plangebiet durch erhebliche Geruchsmissio-

nen im Sinne von § 3 Abs. 1 des BImSchG nicht zu erwarten. Die Bestände sowie Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht erstliminierend eingeschränkt.

Mit der Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert. Die Gemeinde 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 auch darauf hingewiesen, dass die Flächenabgabe auf freiwilliger Basis stattfindet. Der vorliegenden Planung stehen keine landwirtschaftlichen Belange entgegen.

4.9 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereiches 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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz des Wasser- und Abwasser-Zweckverbandes Niedergrafschaft gesichert. Entsprechende Vorgespräche werden rechtzeitig geführt.

Löschwasserversorgung

In dem geplanten Industriegebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/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 Niedergrafschaft 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.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Niedergrafschaft gesichert. Entsprechende Vorgespräche werden rechtzeitig geführt.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Grafschaft Bentheim. Es besteht lt. Satzung Anschlusszwang.

Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Grafschaft Bentheim. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung (Strom, Gas, Wärme, Telefon-/Glasfasernetz)

Die Energieversorgungsleitungen sind im unmittelbaren Anschlussbereich des Plangebietes vorhanden. Vorgesehen ist eine Erweiterung dieser in das Plangebiet. Entsprechende Vorgespräche werden rechtzeitig geführt.

Sonstige Leitungen

Im Plangebiet befinden sich eine Gas- und Ölleitung sowie eine Sauer gasleitung. Die Gas- und Ölleitung sind jeweils außer Betrieb. Die Sauer gasleitung befindet sich außerhalb des Plangebietes.

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 Regenerereignisses 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.

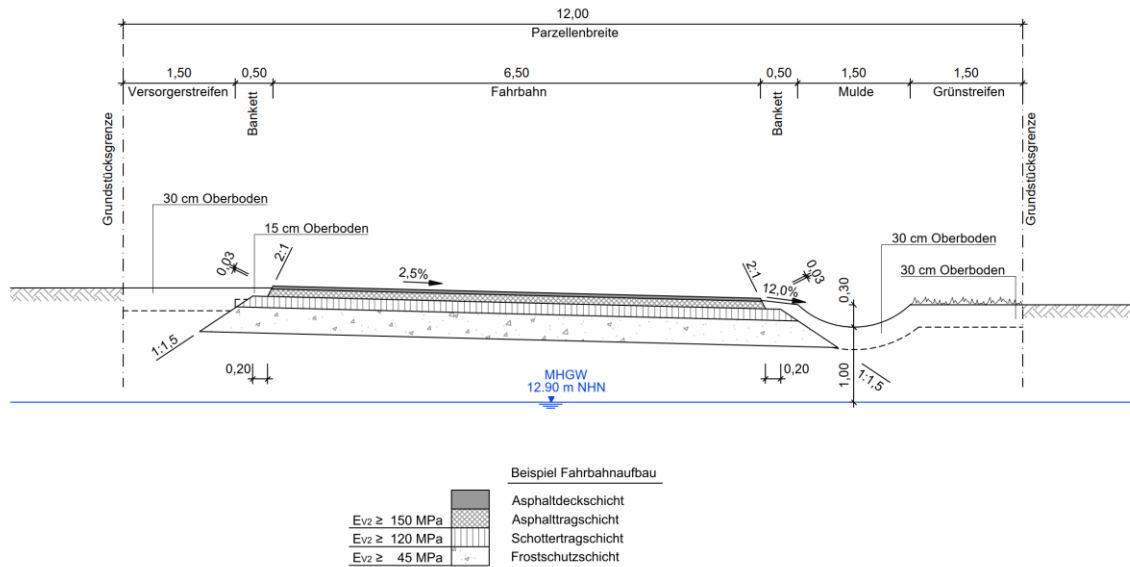


Abbildung 13: Regelquerschnitt, Quelle: Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH

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 § 10 NWG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

4.12 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet 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 Geltungsbereich selbst werden über eine Planstraße erschlossen. 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 Plangebietes werden im Zuge der Planung abgerissen. Zukünftig sollen die Flächen im Osten des Geltungsbereiches, an der Straße „Botterdiek“, über die Plangebietsstraße erschlossen werden können. Eine Erschließung über die Straße „Botterdiek“ ist nicht vorgesehen und wird durch Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes ausgeschlossen. **Es wird lediglich eine Verbindung für Radfahrende und zu Fuß Gehende hergestellt, die von der Wendeanlage zur Straße „Botterdiek“ führt.**

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_{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; $HQ_{\text{häufig}}$)

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.

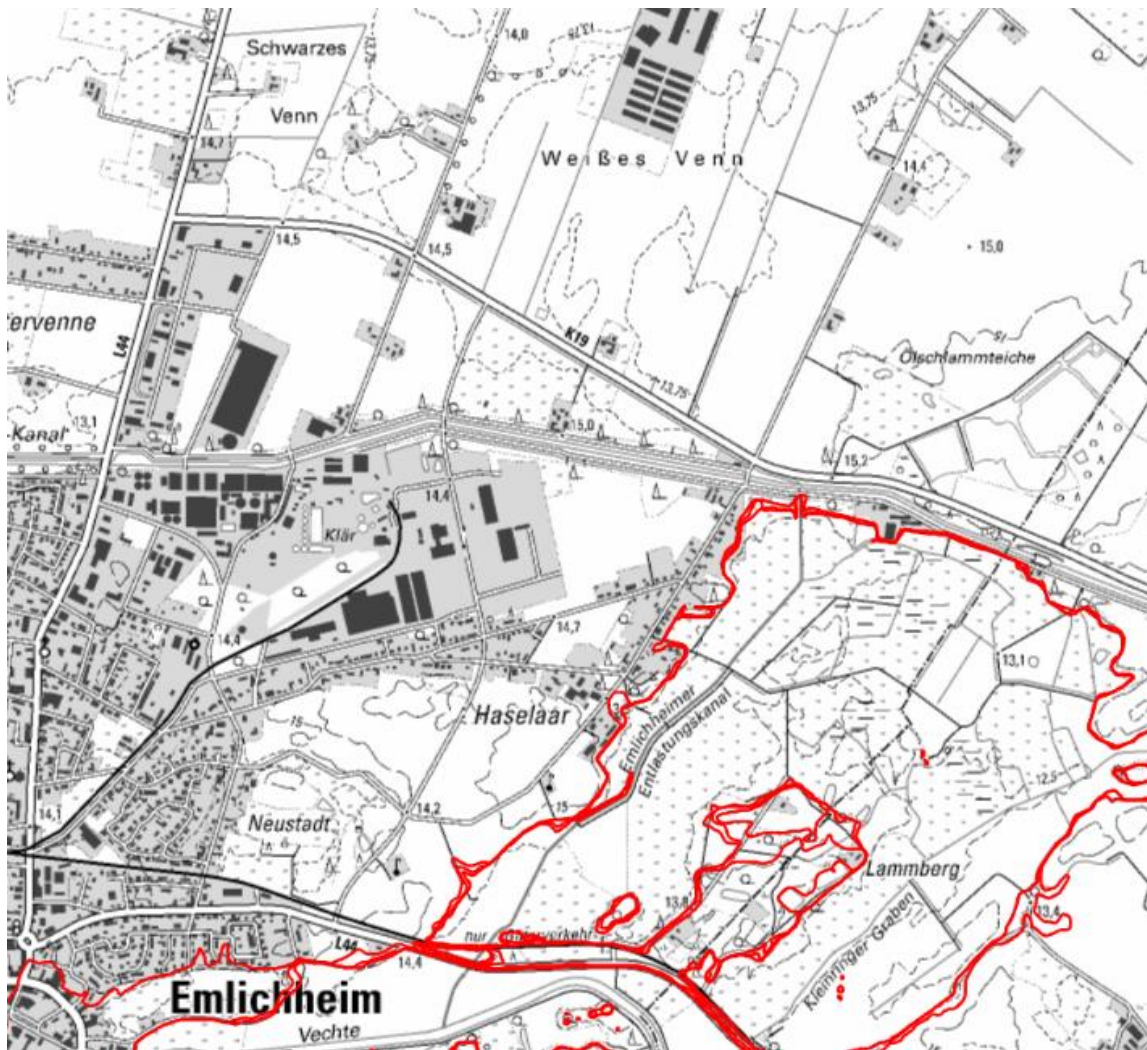


Abbildung 14: Grenzen der Risikogebiete HQ_{extrem} , HQ_{100} und $HQ_{\text{häufig}}$ (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

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 Detaillierung 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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 23 Stellungnahmen, davon 13 ohne Hinweise und Bedenken, eingegangen. Die zehn Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Grafschaft Bentheim

Abteilung Umwelt Bereich Naturschutz

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

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

Die Gehölzstruktur am Westrand bleibt bestehen und dient weiterhin als Eingrünung. Sie befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt durch den Bebauungsplan unberührt.

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

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. Die Gehölzstruktur am Westrand bleibt bestehen und dient weiterhin als Eingrünung. Sie befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und ist durch den Bebauungsplan unberührt.

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 wurde entsprechend ergänzt.

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 Baugrunduntersuchung wurde durch das Büro Dr. Schleicher & Partner durchgeführt. Entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für den Boden sind im Umweltbericht mit aufgenommen und zu berücksichtigen. Der Eingriff in den Boden wird bei der Berechnung des Kompensationsdefizites berücksichtigt.

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 wurde 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.

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. 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 im Bebauungsplan 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.

Der Gemeinde liegen zu den Leitungen keine Informationen vor. Eine BIL-Auskunft ergab ebenfalls keine Hinweise zu den Leitungen. Die RWE Gasspeicher GmbH ist zur frühzeitigen TöB 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 Werkspatz Emlichheim, welche außer Betrieb sind, von der Planung betroffen sind. Weiterhin befindet sich im Plangebiet eine Sauerogasleitung, es wurde um Schutz gebeten.

Die Hinweise werden beachtet. Die Gas- und Ölleitung sind jeweils außer Betrieb. Die Sauerogasleitung befindet sich außerhalb des Plangebietes. Der Vollständigkeit halber werden die Informationen in die Begründung aufgenommen.

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.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück

Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Osnabrück werden Bedenken geäußert.

Gewerbelärm

Aus Sicht der Behörde ist eine Lärmkontingentierung zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vorzunehmen.

Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, die Ergebnisse wurden in der Begründung ergänzt und Emissionskontingente für die Flächen ermittelt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Gerüche

Es ist sicherzustellen, dass durch die zukünftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben der Immissionsrichtwert in dem Plangebiet bezüglich Geruchsemissionen für die Gewerbe- und Industriegebiete sowie für umliegenden Wohn- und Mischgebiete eingehalten werden kann. Aus den angrenzenden Gebieten ergeben sich bereits entsprechende Vorbelastungen. Es wird empfohlen, ein Geruchsgutachten zu erstellen und ggf. geruchsemittierende Betriebe auszuschließen.

Es wird aus Sicht der Gemeinde keine Notwendigkeit gesehen, eine Geruchsimmisionsprognose zur Beurteilung möglicher Geruchsbelästigungen zu erstellen. Aufgrund des Angebotscharakters des Bebauungsplanes und der noch nicht feststehenden künftigen Nutzungen im Plangebiet ist nicht konkret zu bestimmen, ob Immissionen durch zukünftige Betriebe entstehen. Aufgrund der vorliegenden Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen sind Geruchsbelastungen nicht zu erwarten.

Betriebsleiterwohnungen

Betriebsleiterwohnungen sind im Hinblick auf die Umweltbelange auszuschließen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf Punkt 1 der Textlichen Festsetzung Nr. 1a zur Unzulässigkeit von „Betriebsleiterwohnungen“ verwiesen.

Abstandempfehlungen

Es wird angeregt bei der Planaufstellung für das Plangebiet oder Teile des Plangebietes, Festlegungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben mit Betriebsbereichen der Störfallverordnung - StörfallVO - zu treffen.

Der Anregung wird nicht nachgekommen, jedoch wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet die Nutzungen unzulässig sind, die der 12. BImSchV-Störfallverordnung unterliegen. So entfallen Einschränkungen bezüglich der Abstände zwischen den Betrieben, die im vorliegenden Plangebiet aufgrund der geringen Größe nicht gewünscht sind.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

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

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend eingangs erwähnter städtebaulicher Zielsetzung wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Es wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Industriegebiet (GI) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die vorgenannten Nutzungen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Emlichheim.

Zudem wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, deren Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Plangebiet allgemein nicht zulässig sind. Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe werden negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hinsichtlich der Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen vermieden. Zudem sollen die wertvollen Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Es wird zudem festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Gewerbegebiet die Nutzungen unzulässig sind, die der 12. BImSchV-Störfallverordnung unterliegen. Damit entfallen Einschränkungen bezüglich der Abstände zwischen derartigen Betrieben, die im vorliegenden Plangebiet aufgrund der geringen Größe nicht gewünscht sind.

Unzulässig sind auch Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen. Von dieser Nutzung geht eine negative Auswirkung auf den Gewerbestandort und seiner Umgebung aus, außerdem würde diese Nutzung zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

Ferner sind innerhalb des Industriegebietes keine Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,8 ist erforderlich, um eine dem gewerblichen Zweck entsprechende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Der § 17 BauNVO gibt für Industriegebiete einen Orientierungswert von 0,8 vor.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird im gesamten Plangebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise definiert sich wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50,00 m zulässig. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, damit der Zielsetzung entsprechende Gebäude entstehen können.

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 30,00 m. Überschreitungen sind hier nur für technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Silos und Siloanlagen oder Schornsteine zulässig. Der untere Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante ausgebaute Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundstücksachse). Der höchste Punkt des Daches gilt als oberer Bezugspunkt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3,00 m zum Plangebietsrand festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen zu Straßenverkehrsflächen beträgt 5,00 m. Diese Festsetzung wird getroffen, um ein geordnetes Straßenbild sowie Sichtbeziehungen sicherzustellen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur mit Zustimmung der Gemeinde Emlichheim zulässig. Diese Festsetzung wird ebenso zum Ziel eines geordneten Straßenbildes und der Sicherstellung von Sichtbeziehungen getroffen.

6.4 Straßenverkehrsfläche

Zur internen Plangebieterschließung wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Breite von 12,00 m festgesetzt. Diese wird an den Wendestellen und in Kurvenbereichen auf 25,00m bzw. 30,00 m verbreitert, damit entsprechend große Fahrzeuge die Fahrbahn nutzen können.

Im Osten des Plangebietes wird eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit soll eine Verbindung von der Wendeanlage zur Straße „Botterdiek“ geschaffen werden.

6.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den Industriegebieten (GI) nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (06:00 – 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionskontingent	
	Tag L _{EK} in dB(A)	Nacht L _{EK} in dB(A)
Teilfläche 1	70	52
Teilfläche 2	68	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

6.6 Maßnahmen zur Regenwasserversickerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

6.7 Grünordnungsmaßnahmen

Es wird im Westen des Plangebietes zwischen den neu anzulegenden Verkehrsflächen und dem angrenzenden Weg „Botterdiek“ eine öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt. Diese ist mit einer art- und blütenreichen Saatgutmischung aus Regio-Saatgut einzugrünen und extensiv zu unterhalten. Mit der Festsetzung wird das Plangebiet zur Straße hin eingegrünt und dient Bienen und anderen Insekten als wichtige Pollen- und Nahrungsquelle.

6.8 Widmung der Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche im Plangebiet gilt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 NStrG als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Gewerbegebiet Nord IV“.

Gartengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den umliegenden städtebaulichen Strukturen und werden vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung vorgegeben.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 54.590 m² auf.

Industriegebiet	47.410 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.089 m ²
Davon: Fläche mit bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	15 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot	76 m ²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

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

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 61 „Gewerbegebiet Nord IV“ beigefügt.

Emlichheim, den

Der Bürgermeister