



LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

102. Änderung Flächennutzungsplan

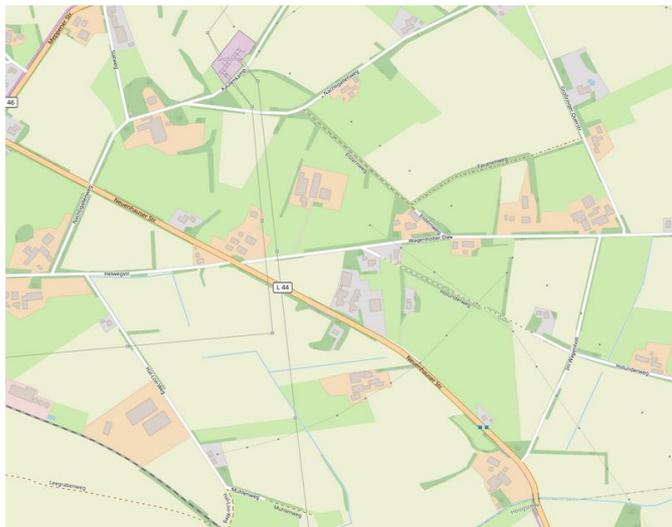


Abbildung 1 Umgebungskarte, o. M. (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Projektnummer: 223487
Datum: 05.08.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Planungsanlass und -erfordernis / Allgemeines | 1 |
| 2 | Geltungsbereich | 2 |
| 3 | Verfahren | 3 |
| 4 | Übergeordnete Planungen | 4 |
| 4.1 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 4 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 5 | Oberflächenentwässerung / Schmutzwasser | 5 |
| 6 | Erschließung | 6 |
| 6.1 | Verkehr | 6 |
| 6.2 | Ver-/ Entsorgung..... | 6 |
| 7 | Umweltbericht | 6 |
| 7.1 | Scoping..... | 6 |
| 7.2 | Eingriffe in Natur und Landschaft | 7 |
| 7.3 | Ermittlung des Kompensationsdefizits..... | 7 |
| 8 | Klimaschutz / Klimaanpassung | 7 |
| 9 | Innenentwicklung | 7 |
| 10 | Städtebauliche Werte | 8 |
| 11 | Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 8 |
| 12 | Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk | 11 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|---|
| Abbildung 1: Übersichtplan, o. M. (© OpenStreetMap-Mitwirkende) | 1 |
| Abbildung 2: Geltungsbereich, o. M. (© LGLN 2024) | 2 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP (2001), o. M. | 4 |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Emlichheim, o. M..... | 5 |

ANLAGE

- Scoping-Unterlage 03.07.2024, IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG
- Schalltechnischer Bericht, 28.04.2023, Zech Ingenieurgesellschaft mbH

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Samtgemeinde Emlichheim, Hauptstraße 24, 49824 Emlichheim, Tel 05943 809-153, E-Mail: bauleitplanung@emlichheim.de eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung

Sven Westermann, M. Sc.

Wallenhorst, 05.08.2024

Proj. Nr. 223487

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass und -erfordernis / Allgemeines

Die im Geltungsbereich ansässige Firma beantragt mit dem Ziel, die Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan für die derzeitigen Betriebsflächen auf die Zukunft auszurichten und zu optimieren, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Büter“, die in paralleler Aufstellung zu dieser Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden soll. Ursprünglich für Betriebserweiterungen der ehemaligen Firmen (Tischlerei Büter und Bauunternehmen Büter) vorgesehene GE-Flächen werden zum im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Zwecke nicht mehr benötigt. Durch die Zonierung des Geltungsbereichs soll ein verträgliches Nebeneinander der künftig zu ermöglichenden Nutzungen sichergestellt werden. Hierfür wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans eine von Süden nach Norden verlaufende Abstufung von Gewerbegebiet (GE) zu eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) zu Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auf die zu sichernden Bestandsnutzungen reagierend wird das vorgesehene Mischgebiet in ein MI-1 und ein MI-2 gegliedert.

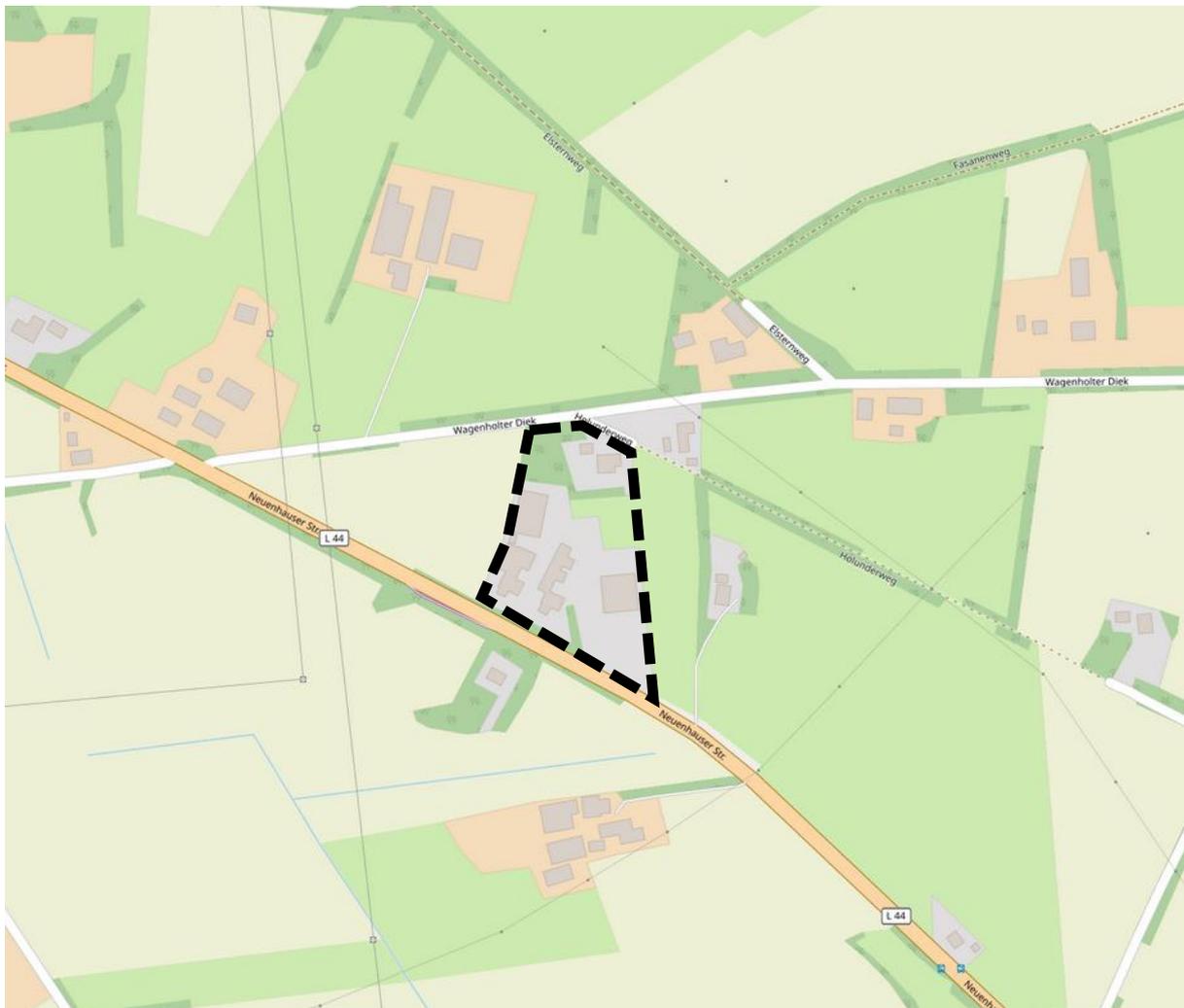


Abbildung 1: Übersichtsplan, o. M. (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

3 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Ringe hat am beschlossen, die 102. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Parallel dazu wird der Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wird in der Zeit vom bis die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Bekanntmachung auf das Änderungsverfahren hingewiesen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB besteht für die Bürger im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen beim Bürgermeister der Gemeinde Ringe (Großringer Querstraße 86, 49824 Ringe) sowie in der Samtgemeindeverwaltung der Samtgemeinde Emlichheim (Hauptstraße 24, 49824 Emlichheim), einzusehen. Während der Auslegungszeit besteht die Gelegenheit, Anregungen und Hinweise zur Planung vorzutragen.

Gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs alle Unterlagen noch einmal für die Dauer eines Monats veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut sowohl für die Öffentlichkeit als auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim befindet sich in Neuauflage. Im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich dargestellt, der von einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft umgeben ist. Unmittelbar südlich schließt die Darstellung für eine Hauptverkehrsstraße überregionaler Bedeutung an. Jenseits dieser Straßen wird im RROP südwestlich eine Fläche zur Sicherung des Hochwasserabflusses dargestellt, die den Geltungsbereich nicht umfasst und auch nicht unmittelbar angrenzt.

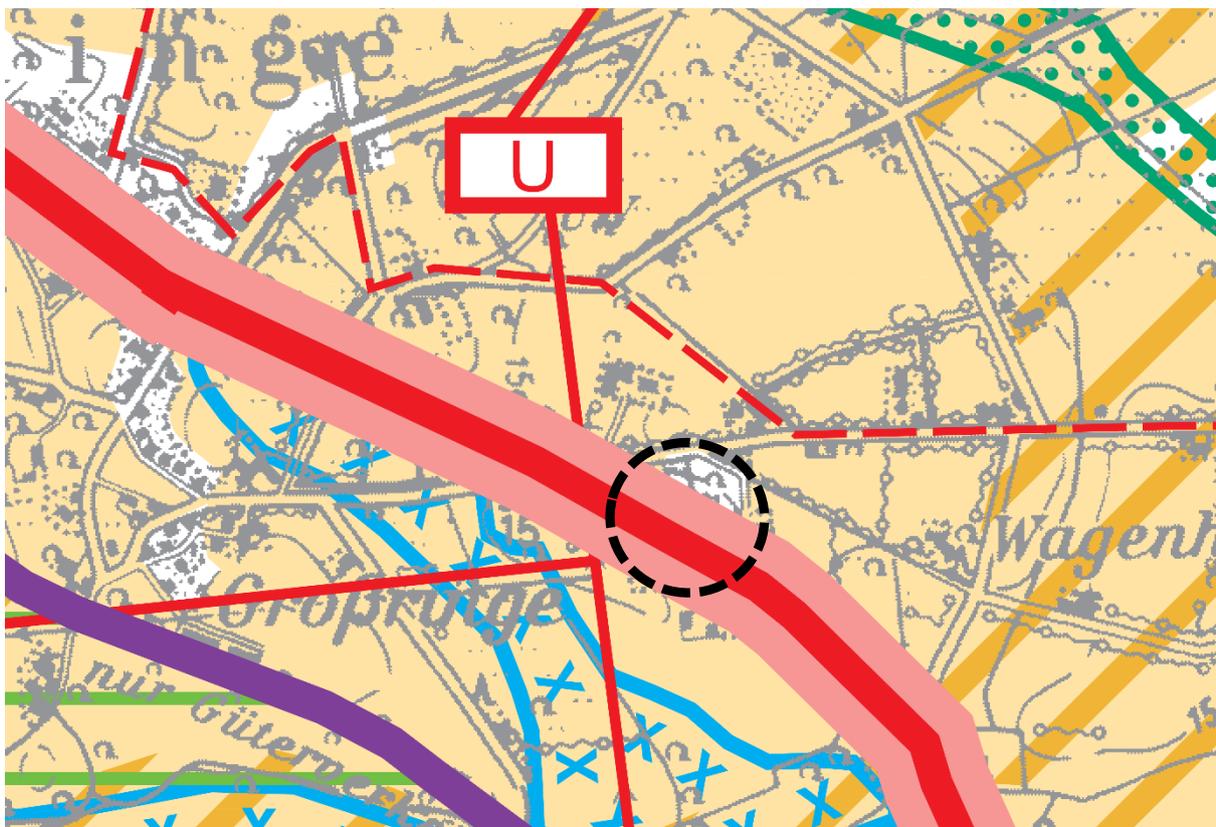


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP (2001), o. M.

Regionalplanerische Darstellungen stehen der 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Emlichheim nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

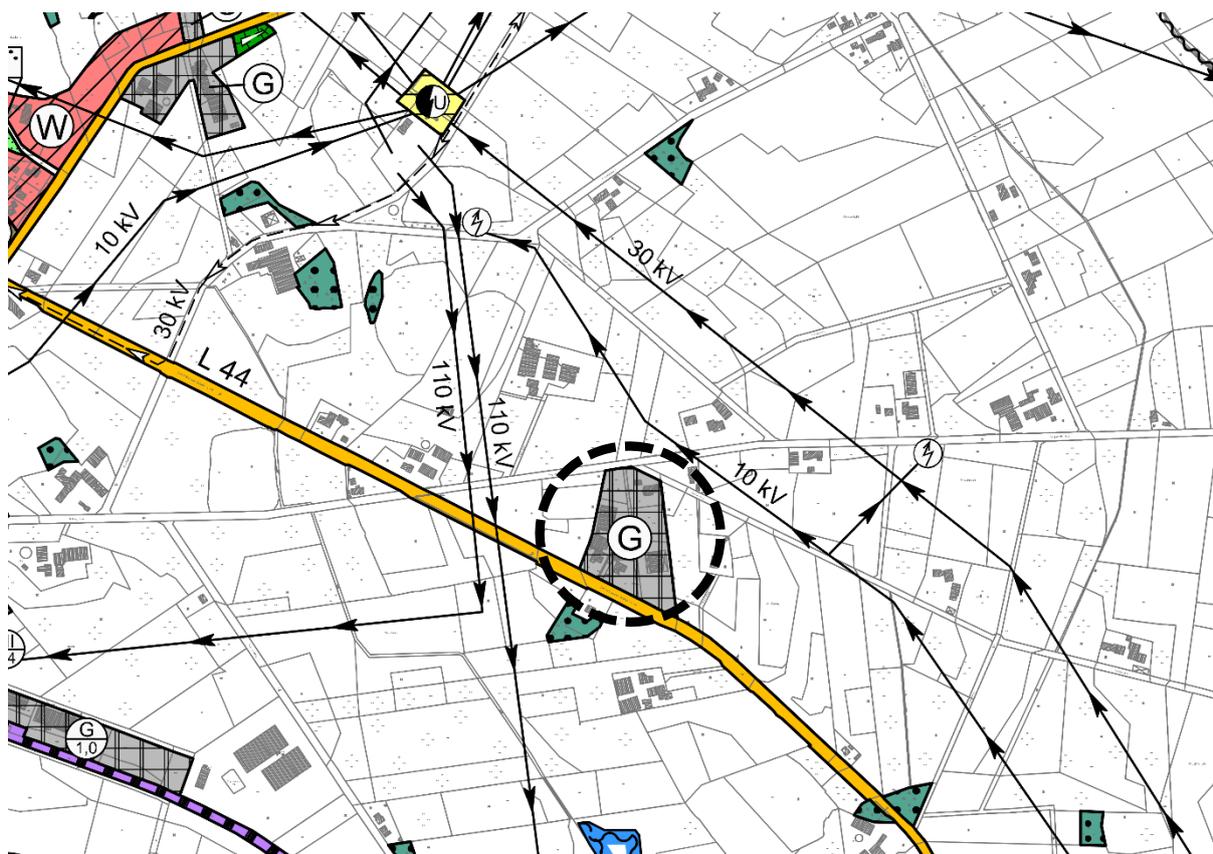


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Emlichheim, o. M.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Umlaufend schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Für die Aufstellung des in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ müssen im Norden des Geltungsbereichs Gemischte Bauflächen dargestellt werden. Daher wird die 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Emlichheim durchgeführt.

5 Oberflächenentwässerung / Schmutzwasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser wird wie in der Bestandssituation der überwiegend versiegelten Fläche geregelt. Zudem wird wie in der Ursprungsplanung des Bebauungsplan Nr. 18 in der in paralleler Aufstellung befindlichen 3. Änderung dieses Bebauungsplans festgesetzt, dass anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser so weit möglich auf den Grundstücken zu versickern ist.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die „Neuenhauser Straße“ im Süden sowie die Straßen „Wagenholter Diek“ und „Holunderweg“ im Norden gewährleistet.

6.2 Ver-/ Entsorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Geltungsbereichs erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze.

Nötigenfalls wird im Zuge der Erschließungsplanung eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können. Eine signifikante Nachfragesteigerung zu den vorzuhaltenden Infrastrukturen ist im Zuge dieser Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Die Abfallbeseitigung ist über die angrenzenden Straßen sichergestellt und wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb der Grafschaft Bentheim sichergestellt.

7 Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser ist der Begründung von Bauleitplänen als Anlage beizufügen und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

7.1 Scoping

Nach § 2 Abs.4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gem. § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der Behörden. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Im Rahmen des Scopings sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, dem Planungsträger Wertelemente von besonderer Bedeutung (z.B. Schutzgebiete, Angaben zu streng oder besonders geschützten Arten, Bodendenkmale) für die weitere Bearbeitung zu nennen und ggf. vorhandenes Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich ist zu klären, ob die vorliegende Planung innerhalb des potentiellen Wirkraums von Störfallbetrieben liegt. Gleichfalls ist es Aufgabe des Scopings abzuklären, ob und in welchem Umfang Sondergutachten [z.B. schalltechnische, bodenspezifische oder faunistische Untersuchungen oder Bewertungen (bspw. nach § 44/45 BNatSchG)] oder weitere Verfahrensschritte (z.B. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzbeitrag) durchgeführt werden.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

- zu ergänzen -

7.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem geplanten Flächenwert gegenübergestellt.

| | | |
|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Eingriffsflächenwert | Geplanter Flächenwert | = Kompensationsdefizit |
| WE | WE | = WE |

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Plangebiet ein rechnerisches Kompensationsdefizit von Werteinheiten besteht. Die Benennung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen soll bis zur Veröffentlichung erfolgen.

8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht keine Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft vor. Stattdessen werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich gewerbliche in gemischte Bauflächen umgewidmet. Die zulässige Grundflächenzahl, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zulässige Flächenversiegelung reguliert, wird in dem in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht erhöht, noch werden über das bisherige Maß hinausgehende Überschreitungen zugelassen. Klimarelevante Minderungsmaßnahmen, die über Festsetzungen zu regeln sind, werden in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

9 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat lediglich eine Nutzungsänderung zum Gegenstand und bereitet die verbindliche Bauleitplanung vor, in deren Rahmen eine bedarfsgerechte Anpassung zur Weiterentwicklung eines bestehende Betriebsgeländes ermöglicht werden soll. Angesichts der vorliegenden, rechtskräftigen Bauleitpläne sowie der Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan erfolgt keine Verletzung des Gebots der Innenentwicklung. Auch eine in diesem Zusammenhang zu sehende Intensivierung der städtebaulichen Nutzung liegt quantitativ nicht vor.

10 Städtebauliche Werte

| | | |
|---|--------------|--------------------|
| Größe des Geltungsbereichs (= Bruttobauland) | 100 % | ca. 1,97 ha |
| Gemischte Bauflächen | 21 % | ca. 0,42 ha |
| Gewerbliche Bauflächen | 71 % | ca. 1,40 ha |
| Grünflächen (privat) | 8 % | ca. 0,15 ha |

11 Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmale

Rund 400 m westlich befindet sich das Baudenkmal „Neuenhauser Str. 43“. Hierbei handelt es sich um ein als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG geschütztes Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit geschichtlicher Bedeutung. Für das Denkmal ist die Objekt-ID 36058343 angegeben. Es sind keine wechselseitigen Einschränkungen zu erwarten.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmale bekannt.

Bergrechte

Der Geltungsbereich der 102. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfelds „Lingen I“ der Neptune Energy Deutschland GmbH. In dem

Erlaubnisfeld besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 7 Bundesberggesetz zur Aufsuchung von Rohstoffen (hier Kohlenwasserstoffe). Einschränkungen für die Umsetzbarkeit des Planvorhabens entstehen hieraus nicht.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich der 102. Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Adorf II“ der Neptune Energy Deutschland GmbH. In dem Bewilligungsfeld besteht eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 8 Bundesberggesetz zur Gewinnung von Rohstoffen (hier Kohlenwasserstoffe). Einschränkungen für die Umsetzbarkeit des Planvorhabens entstehen hieraus nicht.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Tierhaltungsbetriebe an. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Zusätzlich gilt es festzustellen, dass sich aus der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung gegenüber den bestehenden Schutzansprüchen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für umliegende Landwirtschaftsbetriebe ergeben.

Die für die Regelung von Geruchsmissionen zuständige TA Luft gibt in Kapitel 3.1 des Anhangs 7 an, dass Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten mit einem Schutzanspruch von 0,15 IW (Geruchsstundenhäufigkeit 15 % des Jahres) versehen sind. Eine solche Betriebsleiterwohnung befindet sich bereits im Geltungsbereich und wird durch den bestehenden Bebauungsplan in diesem Gebiet planungsrechtlich gedeckt. Somit liegt auch der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ausgelöste Schutzanspruch bereits in der gegenwärtigen Situation deutlich höher als für das Wohnen im Außenbereich (0,25 IW).

In der 102. Änderung des Flächennutzungsplans sollen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs gemischte Bauflächen dargestellt werden. Innerhalb von geplanten Wohn-/Mischgebieten, die unmittelbar an den von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Außenbereich angrenzen, können konkret zu definierende Zonen mit Kontakt zum Außenbereich festgesetzt werden, in denen Zwischenwerte von bis max. 0,15 IW zulässig sind. Dies findet in Anlehnung an den höchstzulässigen Wert für Dorfgebiete statt (Anhang 7 TA Luft 2021, Tabelle 22). Dieser kann, im Einzelfall auf Siedlungsbereiche angewendet werden, die nicht als Dorfgebiet ausgewiesen sind, wenn diese durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltungsanlage historisch geprägt werden (Anhang 7 TA LUFT 2021, Absatz 5). Die Bildung eines räumlich abgegrenzten Übergangsbereichs in eben diesem Sinne ist im in paralleler Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für einen Teilbereich der geplanten Mischgebiete vorgesehen und wird in der dortigen Planzeichnung zur bestimmaren räumlichen Eindeutigkeit vermerkt.

Die Auffassung zur Richtigkeit so eines Vorgehens stützt auch das „Expertengremium Geruchsmissions-Richtlinie“ in seinem Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 mit Stand vom 08.02.2022, der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) auf seiner 143. Sitzung am 29. und 30. März 2022 den Ländern zur Anwendung empfohlen wurde. Der auf ein Gebiet anzuwendende Übergangsbereich sollte hierbei jedoch eindeutig begrenzt werden. Damit stützt die Expertenkommission die Auffassung des länderübergreifenden GIRL-

Expertengremiums von 2009 (DB GIRL 2009), in der gleichlautende Empfehlungen gegeben werden.

Der 102. Änderung des Flächennutzungsplans sind aus immissionsrechtlicher Sicht (Geruch) daher keine Einwände entgegenzuhalten.

Baubeschränkungen gemäß NStrG

Entlang der L 44 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NStrG folgende Anlagen nicht errichtet werden: Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Innerhalb der in der Baubeschränkungszone dürfen gemäß § 24 Abs. 2 NStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Verkehrliche Immissionen

Von der Landesstraße 44 (Neuenhauser Straße) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Altlasten / Altablagerungen

Es sind im Geltungsbereich keine Altlasten/ Altablagerungen bekannt.

Hochwasserschutz

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Auch liegen für der Geltungsbereich keine bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vor, die auf besondere Risiken durch Starkregenereignisse hinweisen.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 102. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung wurde in Auftrag und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Emlichheim ausgearbeitet.

Wallenhorst, 05.08.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Die Vorentwurfsbegründung einschließlich Anlagen sowie der Planzeichnung zur 102. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB Bestandteil der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung gewesen.

Ringe,

.....

Bürgermeister