

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

**Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung
„Gewerbegebiet Büter“**

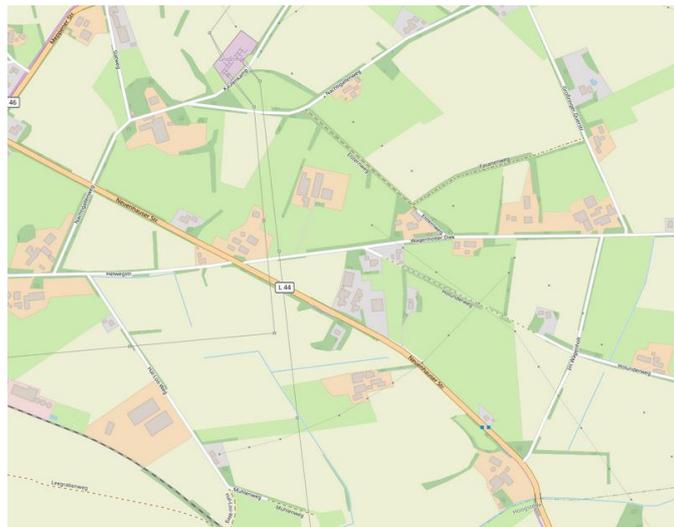


Abbildung 1 Umgebungskarte, o. M. (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Projektnummer: 223487
Datum: 05.08.2024

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
4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
5	Städtebauliche Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Bauweise	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	9
5.5	Weitere Festsetzungen	9
6	Örtliche Bauvorschriften	10
7	Oberflächenentwässerung / Schmutzwasser	10
8	Erschließung	10
8.1	Verkehr	10
8.2	Ver-/ Entsorgung.....	10
9	Umweltbericht	11
9.1	Scoping.....	11
9.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	11
9.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits.....	12
10	Klimaschutz / Klimaanpassung	12
11	Innenentwicklung	12
12	Städtebauliche Werte	13
13	Abschließende Erläuterungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan, 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“. 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.

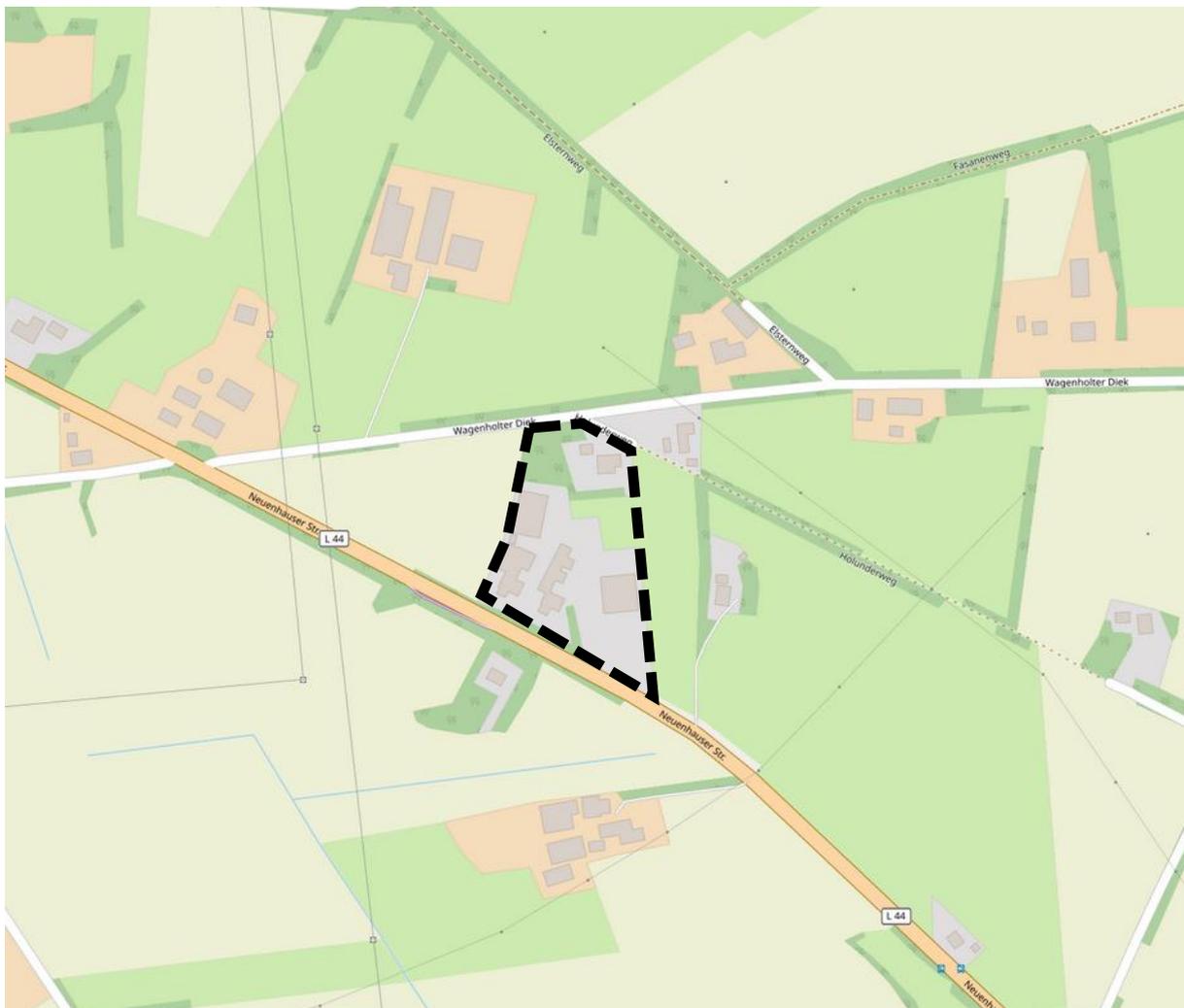


Abbildung 1: Übersichtsplan, o. M. (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die für die Festsetzungen GEE; MI-1 und MI-2 vorgesehenen Flächen sind hierbei für die Neuan siedlung von Gewerbebetrieben zu klein und wären aufgrund der umliegenden vorhandenen Bebauung (Wohnen im Außenbereich) hierfür auch nicht mehr geeignet. Gewerbebetrie be, die einer Festsetzung der Nutzung GE bedürfen, sollen eher in anderen ausgewiesenen Gewerbegebieten der Gemeinde Ringe angesiedelt werden. Eine Nutzung der Flächen durch Kleinbetrie be, die in einem Mischgebiet zulässig wären, wird als verträglicher angesehen. Wie vorstehend erwähnt soll dabei im MI-1 in Rücksichtnahme auf die angrenzende Tischlerei eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Für diese Teilfläche ist zudem eine Erschließung von der nördlich angrenzenden Gemeindestraße „Wagenholter Diek“ planungsrechtlich sicherzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Bebauungspläne müssen gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ müssen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen künftig teilweise als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Um das Entwicklungsgebot zu erfüllen wird daher zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 im sog. Parallelverfahren die 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Emlichheim durchgeführt.

2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ umfasst in der Gemarkung Großringe, Flur 6, die Flurstücke 3/1, 3/11, 3/13, 3/17, 3/18, 3/20, 3/22, 3/23, 3/24, 3/26, 3/27, 3/28, 3/29, 5/6, 5/7. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,97 ha.

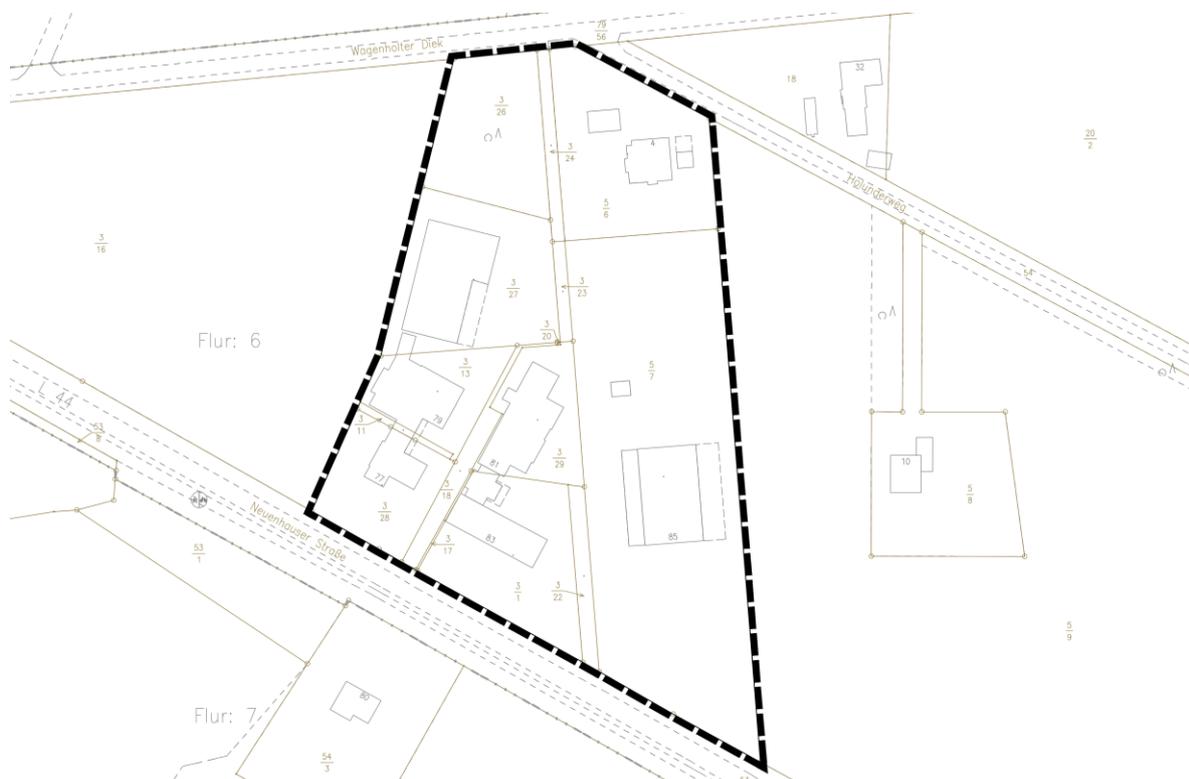


Abbildung 2: Geltungsbereich, o. M. (© LGLN 2024)

3 **Verfahren**

Der Rat der Gemeinde Ringe hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren 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.

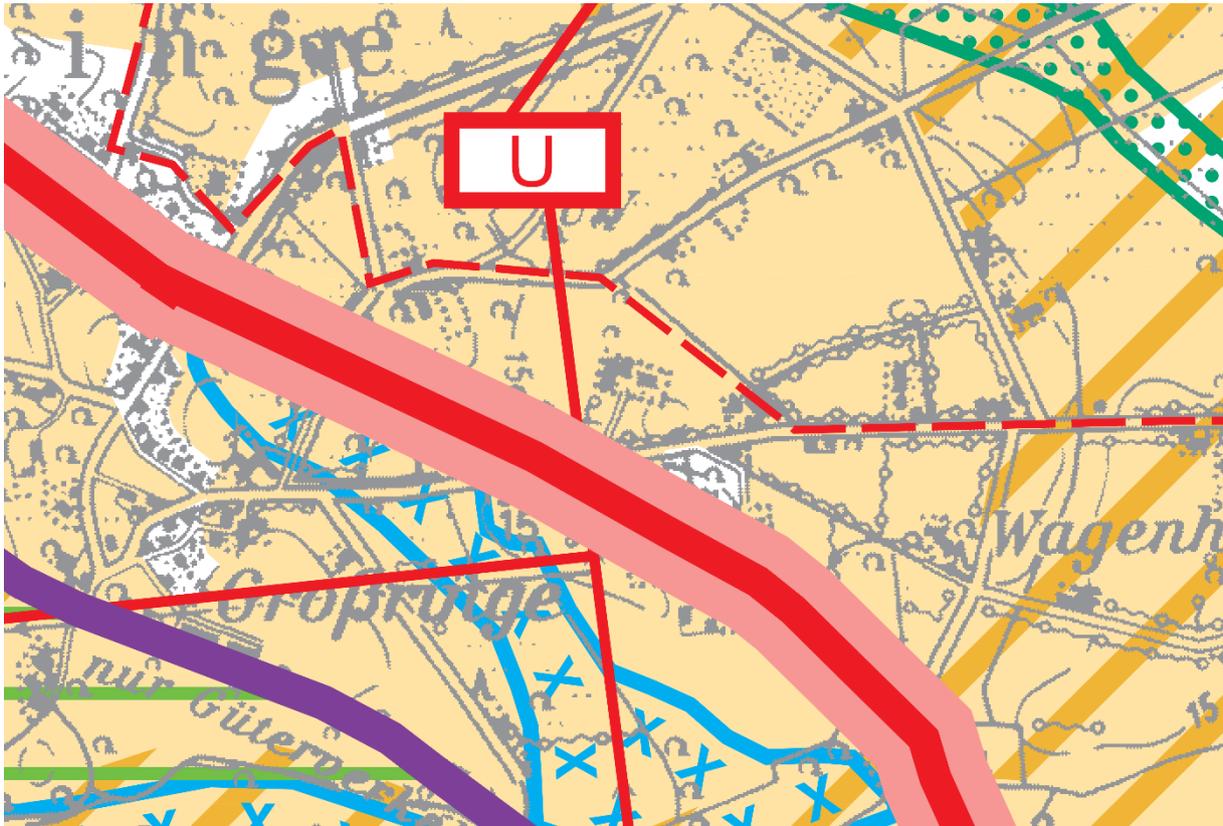


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP (2001), o. M.

Regionalplanerische Darstellungen stehen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

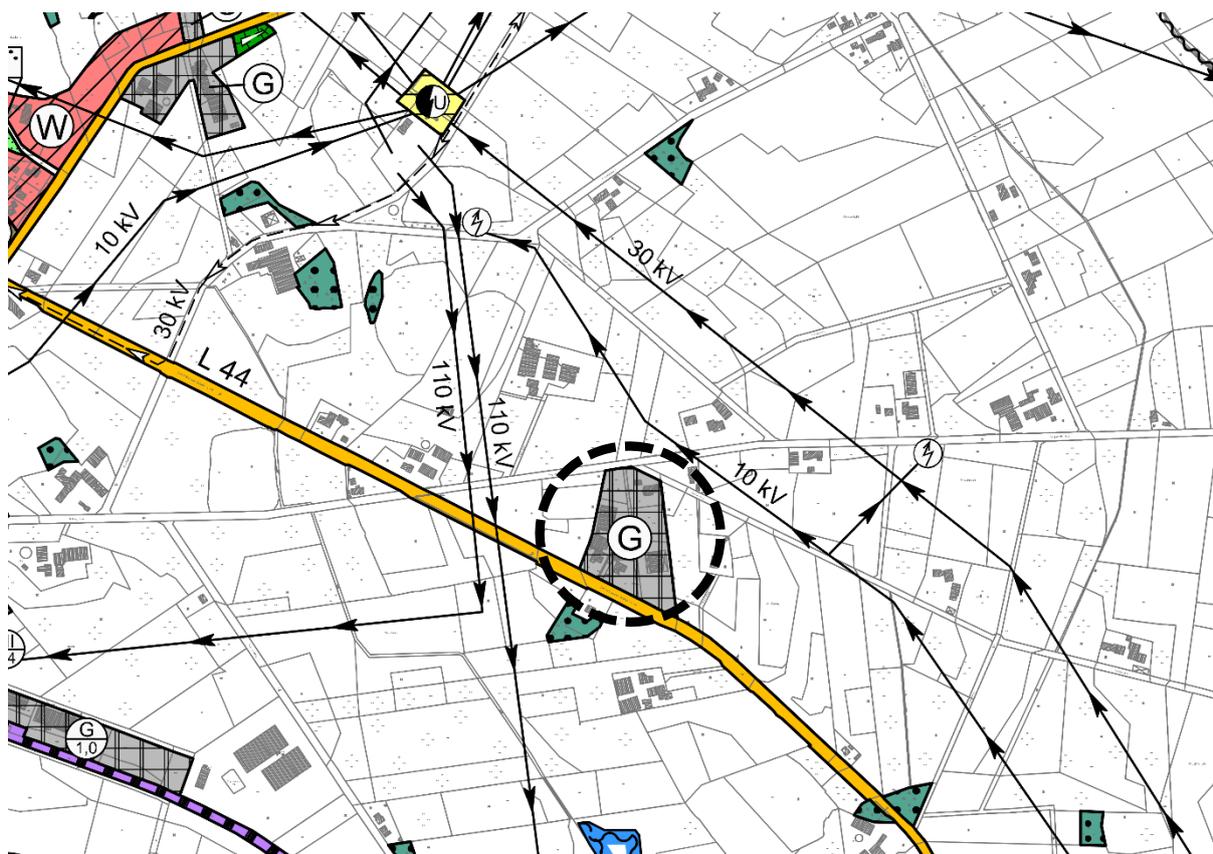


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Emlichheim, o. M.

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

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18, 3. Änderung „Gewerbegebiet Büter“ müssen im Norden des Geltungsbereichs Gemischte Bauflächen dargestellt werden. Hierfür wird die 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Emlichheim im sog. „Parallelverfahren“ durchgeführt.

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Im Geltungsbereich sind der Ursprungsplan Nr. 18 sowie die 1. und 2. Änderung dieses Plans rechtsgültig. Die Pläne sehen in der Geltungsbereichsmittle ein Gewerbegebiet vor. Es ist eine großflächige Überbaubarkeit festgesetzt. Umlaufend ist mit einigen Unterbrechungen eine Anpflanz- und Erhaltfläche festgesetzt. Am südlichen Rand findet sich eine Festsetzung für eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Angrenzende Bebauungspläne liegen nicht vor.



Abbildung 2 Collage rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich, o. M. (© LGLN 2024, eigene Bearbeitung)

5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE)

Die festgesetzten GE-Gebiete dienen der Beherrbergung von gewerblichen Betrieben. Hierbei werden aus städtebaulichen Gründen Einschränkungen gemacht.

So sind in den Gewerbegebieten die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die gemeindliche Planungsabsicht sieht vor, dass sich in diesem Bereich Nutzungen ansiedeln bzw. Bestand haben, die der gegenwärtigen Nutzung ähneln (Bauunternehmen mit Lagerflächen und Verwaltungssitz). Auf der zum einen städtebaulich isolierten und zum anderen räumlich vergleichsweise begrenzten Fläche wäre ein harmonisches Nebeneinander zwischen heute bestehenden Nutzungen und einem Tankstellenbetrieb nur eingeschränkt möglich. Durch die Anbauverbotszone im Süden des Geltungsbereichs, einen fehlenden Anschluss an eine öffentliche Erschließung im Osten und

Westen sowie eine abweichende Gebietsgliederung im Norden wird zudem das Anordnen eines solchen Betriebes zu den Gebietsrändern hin erschwert. Zudem ist eine öffentlich sichergestellt innere Erschließung des Gebiets nicht geplant, da diese für die bestehenden und zukünftig beabsichtigten Zwecke nicht benötigt wird. Die Hinleitung von Kundenverkehren in die Gebietsmitte durch einen Tankstellenbetrieb ist auch daher ausdrücklich nicht gewünscht. Daher verzichtet die Gemeinde gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO auf die Ermöglichung eines solchen Betriebs in diesem Gewerbegebiet.

Des Weiteren werden die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zum Erhalt des Gebietscharakters, der sich an der bestehenden Nutzung orientiert, sind stärkere Publikumsverkehre, aufgrund des längeren Aufenthalts von Personen sowie der damit einhergehenden zu erwartenden Verkehrsbewegungen in diesem Bereich weder städtebaulich wünschenswert noch werden diese als verträglich angesehen. Zur Ansiedlung dieser Nutzungen stehen andere gewerbliche Bauflächen im Gemeindegebiet bereit, auf denen eine Ansiedlung solcher Nutzungen potenziell möglich ist. Der Ausschluss wird daher an dieser Stelle als vertretbar angesehen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Es gelten die vorgenannten Gründe, die bereits zum Ausschluss dieser Nutzungen im Gewerbegebiet dieses Bebauungsplans führen. Das Argument der Auswirkungen des Verzichts auf eine öffentliche innere Erschließung und nicht erwünschte Verkehrseinträge kommt hier besonders zum Tragen, da das eingeschränkte Gewerbegebiet im Inneren des Geltungsbereichs liegt.

Mischgebiete (MI)

Die Mischgebiete sind in Hinsicht auf die Verträglichkeit mit den planerisch zu sichernden Bestandsnutzungen gegliedert. Zur vorbeugenden Vermeidung immissionsrechtlicher Konflikte wird im MI-1 festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude in diesem Teilgebiet nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind. Im Zusammenspiel mit dem unmittelbar angrenzenden MI-2 wird die gebietstypische Nutzungsmischung dennoch sichergestellt.

Des Weiteren werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im MI-1- sowie MI-2-Gebiet nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

5.2 **Bauweise**

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Durch die offene Bauweise sind nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m möglich. Weitere Begrenzungen der Gebäudelängen ergeben sich aufgrund landesrechtlicher Vorgaben (hier: Grenzabstände gemäß § 5 NBauO). Zudem werden im Bebauungsplan zeichnerisch Baugrenzen festgesetzt, die sogenannte Baufenster bilden. Diese werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ jedoch großzügig festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt bei Bedarf Hauptgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und ermöglicht so u.a. den denkbaren Fertigungs- sowie Lagergebäuden dort gestatteter gewerblicher Betriebe eine Flexibilität in Anordnung und Errichtung, die den betrieblichen Anforderungen verschiedener Betriebsformen Rechnung tragen soll.

5.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Höhenlage der Gebäude

Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Damit ist die in diesem Bebauungsplan textlich festgesetzte Bezugshöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) deutlich und nachvollziehbar in der Örtlichkeit definiert.

Durch das überwiegend ebene Geländere relief ist es möglich, für den gesamten Geltungsbereich eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festzusetzen. Die EFH liegt hierbei bei 15,80 m über Normalhöhennull.

Höhe baulicher Anlagen

In Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplans sowie das bestehende städtebauliche Bild im Geltungsbereich werden zudem Firsthöhen über Einscrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Bezugshöhe ist dabei die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe über Normalhöhennull.

Grundstücksausnutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird durch Einscrieb in die Planzeichnung gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 50 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Die gemäß § 20 BauNVO festgesetzte Geschossflächenzahl ergibt sich analog zu den Festsetzungen der Grundflächenzahl und der im Plan festgesetzten Höchstzahl der zulässigen Geschosse (1,0 für die MI-Gebiete und das GE-Gebiet bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit, bzw. 0,5 für das GEe-Gebiet bei festgesetzter Eingeschossigkeit).

Bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 sind gemäß Abs. 4 Satz 1 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (bspw. Tiefgaragen), mitzurechnen. Gleichzeitig darf jedoch die GRZ durch die vorgenannten Bauten bis zu 50 v. Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Im vorliegenden Fall ergibt sich eine zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen etc. bis zu einer GRZ von 0,75.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Ausnutzung der Grundstücke soll der bestehende Gebietstyp gewahrt und weiterentwickelt werden.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des MI-Gebiets sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig, wobei ein Doppelhaus als ein Gebäude gerechnet wird. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen greift die Gemeinde Ringe an dieser Stelle zugunsten einer positiven Ortsbildentwicklung regelnd ein und unterbindet ein ungeordnetes Nebeneinander von Ein- und Mehrfamilienhäusern in dieser zudem wenig städtebaulich integrierten Lage. So wird zudem die städtebauliche Identität des vorliegenden Siedlungszusammenhangs gewahrt in deren Nutzungsmischung Wohnen nur eine nachgeordnete Rolle spielt.

5.5 Weitere Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass zu beseitigendes, gering belastetstes Oberflächenwasser auf den Grundstücken soweit wie möglich zu versickern ist. Hierdurch wird eine Festsetzung hinsichtlich des notwendigen Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser getroffen, die zudem einen Beitrag zur Grundwasserneubildung bietet.

Flächen mit Bindungen für den Erhalt

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB werden Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In einzelnen Randbereichen des Geltungsbereichs befinden sich üppige Vegetationsstrukturen. In einem vertretbaren, die hinter dem Planungsanlass stehende Nutzungsabsicht nicht übermäßig einschränkenden Maß soll durch die gewählte Festsetzung der teilweise Erhalt dieser Strukturen planerisch festgesetzt werden. Hierdurch wird der Eingriff in die vorhandenen Biotope gemindert und zudem ein Beitrag zur städtebaulichen Arrondierung gegenüber der freien Landschaft an den betreffenden Stellen geleistet.

6 Örtliche Bauvorschriften

Dachausbildung

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Dies trifft insbesondere auf die Gestaltung der Dachlandschaft eines Siedlungsquartiers zu. Mit Bezugnahme hierauf werden im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Dachform getroffen, die den gestalterischen Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Die Vorschriften sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO in den Bebauungsplan eingeflossen.

Analog zum vorherrschenden Ortsbild wird festgesetzt, dass nur Gebäude mit geneigten Dächern (Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm) errichtet werden können. Auch die Festsetzungen zu Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte etc. orientieren sich hieran. Eine Ausnahme wird für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden eingeräumt, die auch in Flachdachbauweise zulässig sind.

7 Oberflächenentwässerung / Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in die jeweiligen hauseigenen Kleinkläranlagen eingeleitet, welche in gewissen Abständen von einem Entsorgungsbetrieb entleert werden. Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden.

8 Erschließung

8.1 Verkehr

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

Eine darüberhinausgehende notwendige innere Erschließung ist privat sicherzustellen.

8.2 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.

9 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.

9.1 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.

9.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

- zu ergänzen -

9.3 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.

10 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ wird vor allem auf die Vorbereitung einer veränderten, den aktuellen Bedürfnissen des ansässigen Betriebs entsprechenden Nutzungsmix abgestellt. Während in der Nutzungsmischung Änderungen vorgenommen werden, sind die ermöglichten Eingriffe mit Bezug auf den Ursprungsplan, sowie die beiden vorangegangenen Änderungen an diesem Bebauungsplan, als weitestgehend erfolgt anzusehen. Im Bereich der neu festzusetzenden Mischgebiete war bisher bereits ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von ebenfalls 0,5 festgesetzt. Festsetzungen zu erhaltenden Grünstrukturen werden weitestgehend übernommen.

Als Minderungsmaßnahmen zum Eingriff in das Schutzgut Boden können insbesondere die Beschränkung der GRZ I und II sowie die weiteren im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingestuft werden (gärtnerische Anlage von nicht bebauten Grundstücksteilen).

11 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.“

Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplans wird ein bereits vollständig überplantes Gebiet lediglich in seiner räumlichen Gliederung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen geändert. Anstatt vorwiegend neue Flächen in Anspruch zu nehmen und zu versiegeln wird durch die vorgeschlagene Nutzungsänderung erreicht, dass bereits überplante Flächen in ihrer zulässigen Nutzung am bestehenden Bedarf orientiert optimiert werden. Der zu berücksichtigende Grundsatz der Innenentwicklung ist den Bestrebungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 nicht entgegenzuhalten.

12 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

13 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 des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Büter“, 3. Änderung, 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 des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Büter“, 3. Änderung, 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 Geruchsimmissionen 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. Da in der gegenwärtigen Situation eine Betriebsleiterwohnung im künftigen MI-2-Gebiet vorhanden ist, drückt demnach den Schutzanspruch nach dem aktuellem Planrecht im Gebiet aus. Der Schutzanspruch liegt also auch bereits in der gegenwärtigen Situation deutlich höher als für das Wohnen im Außenbereich (0,25 IW).

In der 3. Änderung des B-Plan Nr. 18.3 sollen Mischgebiete ausgewiesen werden. Im östlich gelegenen MI-2-Gebiet soll Wohnen erlaubt sein (Regelfall). 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 ist für einen Teilbereich der geplanten Mischgebiete bis zur Entwurfsfassung vorgesehen und wird in der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung vermerkt.

Die Auffassung zur Richtigkeit so eines Vorgehens stützt auch das „Expertengremium Geruchsimmissions-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 Änderung des Bebauungsplans 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 (NStG). Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NStG 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 Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Baubeschränkungszone dürfen gemäß § 24 Abs. 2 NStG 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.

Überplanung von Bebauungsplänen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ werden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Büter“ mit Rechtskraft aus dem Jahr 2000 sowie die 1. Änderung (Rechtskraft 2000) und die 2. Änderung (Rechtskraft 2002) dieses Bebauungsplans vollständig überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Büter“, 3. Änderung, werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne unwirksam.

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 Über-

schwemmungsgebiet 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.

Überplanung des aktuell gültigen Bebauungsplans

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Samtgemeinde Emlichheim (Hauptstraße 24, Zimmer 53, 49824 Emlichheim) eingesehen werden.

14 **Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ einschließlich Begründung wurde in Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Ringe ausgearbeitet.

Wallenhorst, 05.08.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Die Vorentwurfsbegründung einschließlich Anlagen sowie der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung, „Gewerbegebiet Büter“ ist gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB Bestandteil der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung gewesen.

Ringe,

.....

Bürgermeister