



Samtgemeinde Nordhümmling

107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mitgliedsgemeinde: Surwold

Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

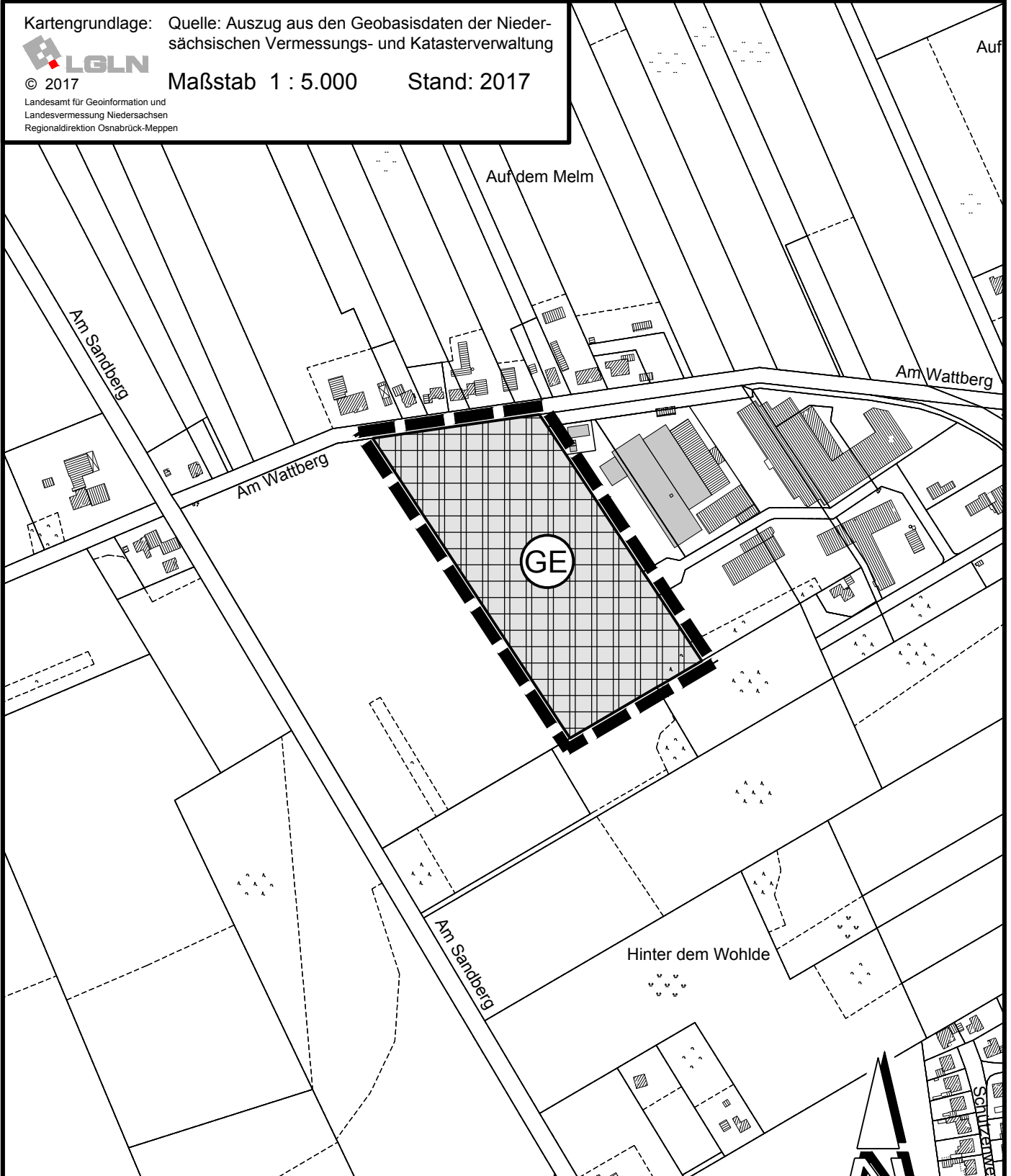


© 2017

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2017



Gewerbegebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000
Stand: 23.11.2020



Gemeinde Surwold

Bebauungsplan Nr. 45

"Erweiterung Gewerbegebiet am Wattberg"

Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

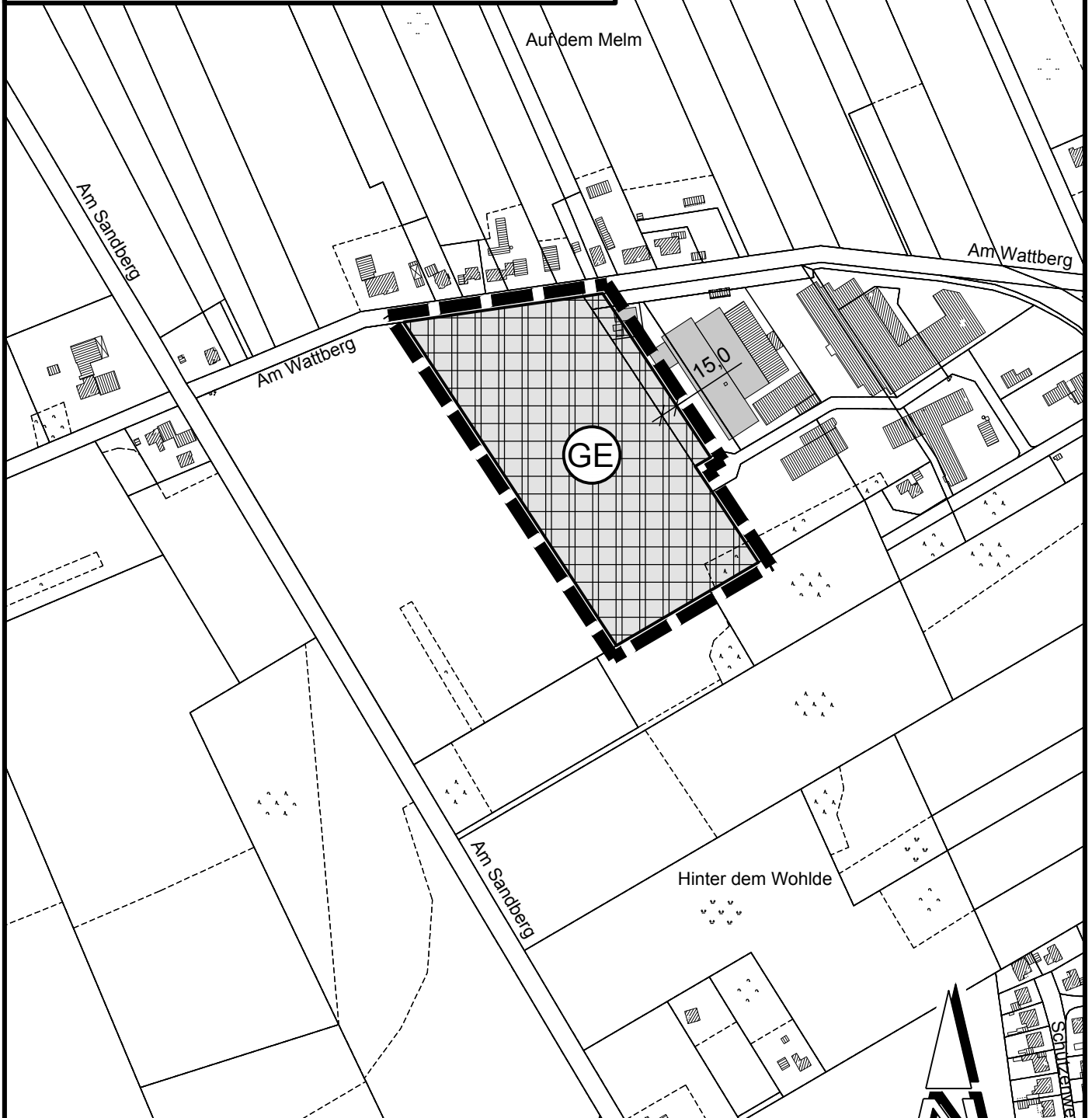


© 2017

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2017



Gewerbegebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000
Stand: 23.11.2020



Samtgemeinde Nordhümmling

Gemeinde Surwold
Landkreis Emsland



**107. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling
Bebauungsplan Nr. 45 „Erweiterung Gewerbegebiet am Wattberg“
der Gemeinde Surwold**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Erweiterung Gewerbegebiet am Wattberg“ der Gemeinde Surwold befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Börgerwald ca. 1,4 km westlich des Ortszentrums (Kirche) und ca. 1 km nördlich der Neuborger Straße. Es wird im Osten und Norden von der Straße „Am Wattberg“ begrenzt. Ca. 230 m westlich befindet sich die Straße „Am Sandberg“.

Der Geltungsbereich der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt sich weitestgehend mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Lediglich die östliche Plangebietsgrenze verläuft im Bebauungsplan weiter Richtung Osten.

Die genaue Abgrenzung der Plangebiete ergibt sich aus der jeweiligen Planzeichnung.

2. Planungsanlass / Planung

Im westlichen Bereich der Ortslage Börgerwald hat sich seit den 90er Jahren im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17/II „Gewerbegebiet Erweiterung Börgerwald – West“ ein Gewerbebestandort entwickelt. In dem Gewerbegebiet stehen derzeit keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Es besteht jedoch ein dringender Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Gewerbebetriebes am Betriebsstandort südlich und westlich der Straße „Am Wattberg“. Zu diesem Zweck hat der Betrieb westlich des bestehenden Standortes eine Fläche erworben.

Dieser Bereich befindet sich jedoch im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass für die Erweiterung des Betriebes die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erforderlich ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund ist die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Festsetzungen

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17/II formulierten Zielsetzungen der Gemeinde zur Gewerbegebietentwicklung treffen überwiegend auch auf die vorliegende Erweiterung zu.

Die für das Gewerbegebiet getroffenen grundsätzlichen Festsetzungen zur Art (Gewerbegebiet - GE) und zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl - GRZ 0,8) sind daher auch für die Erweiterungsflächen vorgesehen.

3. Bestehende Nutzungen/Flächennutzungsplan

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird bisher überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden befinden sich außerhalb des Plangebiets entlang der Straße „Am Wattberg“ Straßenbäume und im südöstlichen Plangebiet ist ein Gehölzbestand vorhanden, der sich in Richtung Südosten außerhalb des Geltungsbereichs fortsetzt.

Ein 15 m breiter Streifen des östlichen Plangebietes betrifft den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17/II „Gewerbegebiet Erweiterung Börgerwald – West“. In diesem Bereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Grünfläche mit Pflanzgebot fest. Die Grünfläche soll zugunsten einer zusammenhängenden Gewerbegebietsfläche überplant werden. Weiter östlich schließt sich bis zur Straße „Am Wattberg“ das Betriebsgelände der Firma Jansen Tore an.

Südlich und südöstlich des Plangebiets befindet sich, wie oben beschrieben, ein Gehölzbestand. Weiter südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich des Plangebietes befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen. Westlich der Straße „Am Sandberg“ ist eine Sandentnahmestelle vorhanden.

Nördlich des Plangebiets und nördlich der Straße „Am Wattberg“ bestehen einzelne Wohnhäuser und Hofstellen, zum Teil mit Tierhaltung.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Nordhümmling ist, wie bereits beschrieben, der überwiegende Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich, der in den bestehenden Bebauungsplan Nr. 17/II eingreift, ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren in der Weise geändert, dass die Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen geändert werden.

4. Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Straße „Am Wattberg.

Über die Kirchstraße und die Hauptstraße hat das Plangebiet Anschluss an die überregionalen Verkehrswege (Landesstraße 51).

Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wurde eine Versickerungsuntersuchung erstellt, mit dem Ergebnis, dass aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse sowie der ermittelten Grundwasserflurabstände die Fläche für eine dezentrale Versickerung geeignet ist.

Alle übrigen Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nördlich, östlich und westlich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und eine Biogasanlage.

Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen wurde ein Gutachten vom TÜV Nord erstellt. Die Ermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Dabei wurde die zu erwartende Geruchsbelastung auch für das vorliegende Plangebiet überprüft.

Der GIRL-Richtwert für Gewerbegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15).

Nach den Ermittlungen (Auszug, s. Anlage 1) liegen im Plangebiet Geruchsbelastungen zwischen 8% und 20% der Jahresstunden vor. Dabei wird der Wert von 15 % der Jahresstunden im überwiegenden Plangebiet eingehalten. Lediglich am nördlichen Plangebietsrand wurden Werte über 15 % festgestellt. Der Gutachter führt dazu aus, dass in den Bereichen, in denen eine Überschreitung vorliegt, Wohnungen und dauerhafte Arbeitsplätze ausgeschlossen werden können.

Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie sind allerdings als Orientierungswerte zu verstehen. Für den Betriebsstandort bildet das westlich angrenzende Grundstück die einzige Möglichkeit, direkt angrenzend zum bestehenden Betrieb eine Erweiterung am Standort vorzunehmen. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, ob im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Sinne der „Zweifelsfragen zur Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)“, Stand August 08/2017 eine Überschreitung zugunsten einer Betriebserweiterung und damit zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangebiet möglich wäre.

In den Zweifelsfragen zur GIRL Nr. 11.4 wird erklärt, dass die Immissionswerte der GIRL auf Untersuchungen zum Expositions-Wirkungs-Zusammenhang zwischen Geruchsbelastung und –belästigung basieren. Dabei wurde die Geruchsbelastung und –

belästigung von Anwohnerinnen und Anwohnern, die in der Nähe geruchsemitterender Anlagen wohnen, untersucht. Beschäftigte benachbarter Betriebe wurden in den Untersuchungen nicht erfasst. Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbegebiete bezieht sich somit auf Wohnnutzungen im Gewerbegebiet. Folgerichtig wäre dann, dass in Gewerbegebieten, in denen Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden, ein höherer Immissionswert hinzunehmen ist.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen hat hierzu in seinem Urteil vom 26.11.2018 (Az.: 10 D 35/16.NE) erklärt, dass eine im Bebauungsplan ermöglichte Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf Flächen, auf denen der Immissionswert von 20% der Jahresstunden (IW 0,2) überschritten wird, in aller Regel abwägungsfehlerhaft ist. Als Erklärung gibt das Gericht an, dass die Nutzer des Gewerbegebietes dadurch erheblichen Geruchsbelastungen ausgesetzt werden würden.

Legt man die vorgenannten Aussagen zu Grunde, könnte auch für das nördliche Plangebiet, in dem die Werte zwischen 15% und 20% der Jahresstunden liegen, eine uneingeschränkte Gewerbegebietsnutzung festgesetzt werden. Voraussetzung dafür ist der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall befinden sich jedoch im Umfeld aller zu berücksichtigenden Betriebe Wohnhäuser, an denen der maßgebliche Immissionswert erreicht ist bzw. überschritten wird. Eine Ausweitung der Tierhaltung der Betriebe ist somit jeweils durch die angrenzend vorhandene Wohnbebauung eingeschränkt.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Gewerbelärm

Zur Ermittlung der zulässigen Gewerbelärmemissionen wird ein Immissionsgutachten auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) angefertigt. Im Gutachten werden Emissionskontingente (L_{EK}) ermittelt, die dann im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das heißt, den Gewerbeflächen werden, bezogen auf die einzelnen Flächen, bestimmte Schallkontingente zugeordnet, damit im Umfeld des Bebauungsplanes keine unzumutbaren Immissionen durch Gewerbelärm auftreten. Die Immissionsbelastung wird anhand der DIN 18005-1 bewertet.

Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet werden fast vollständig ackerbaulich genutzt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse wird erstellt.

Mit der Planung werden auch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird daher eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

3. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit den Planentwürfen einschließlich der Begründungen mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Geruchsmissionsgutachten (Auszug, Anlage 1)
- Schalltechnischer Bericht zum Gewerbelärm
- Versickerungsuntersuchung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung

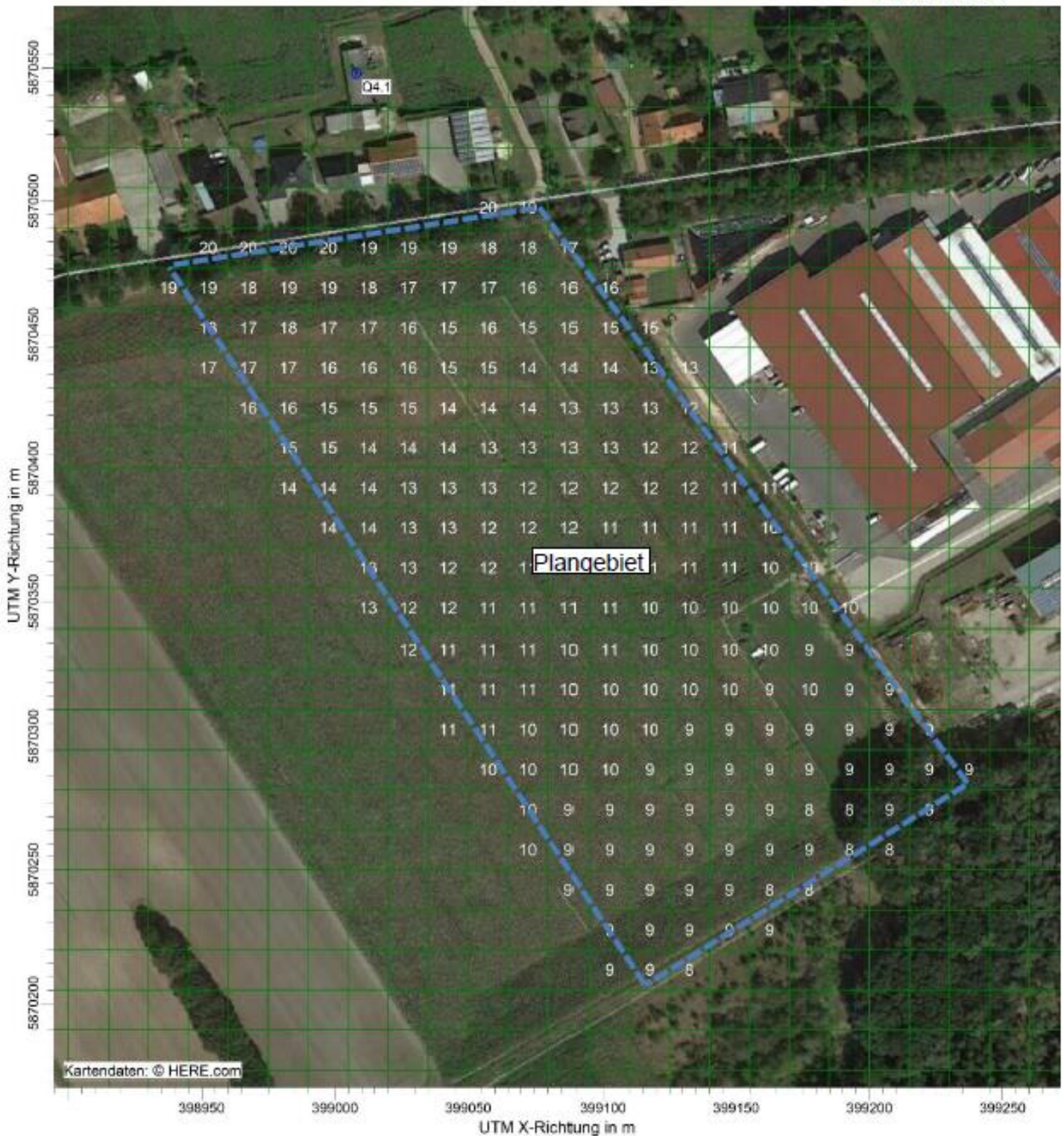


Abbildung 4: Belästigungsrelevante Kenngrößen im Bereich des Plangebietes in Prozent der Jahresstunden; **Gesamtbelastung**
Hintergrundkarte © Google