



Gemeinde Neubörger

Samtgemeinde Dörpen, Landkreis Emsland

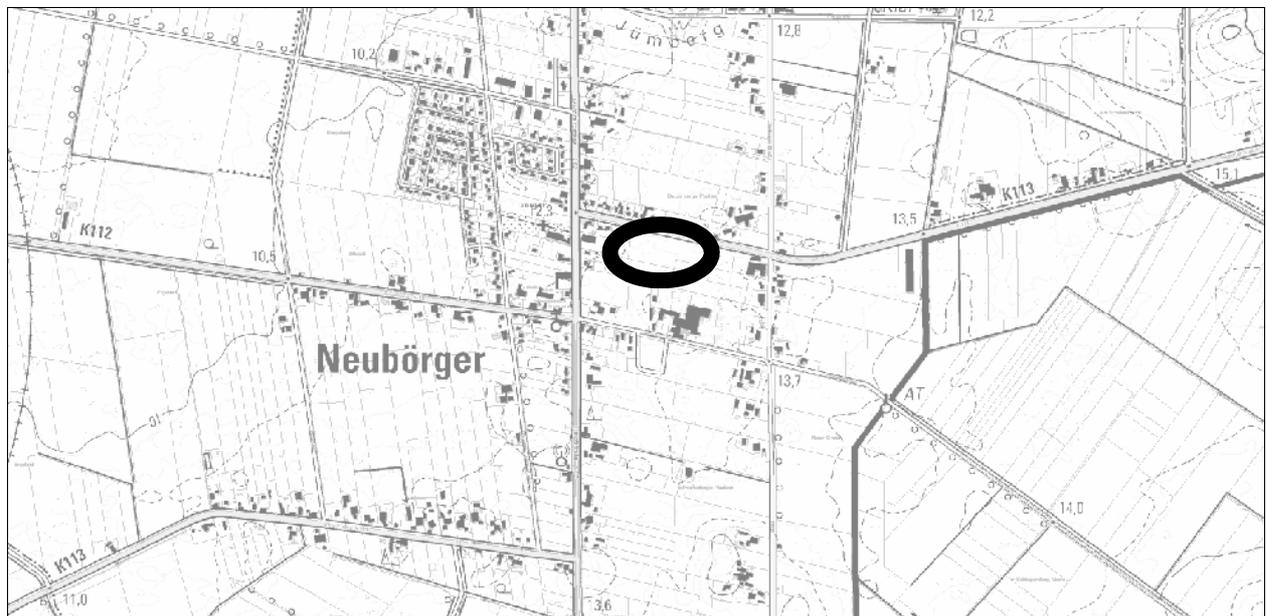
Beschreibung des Vorhabens zur geplanten Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“

Vorbemerkung, Allgemeines

Die Gemeinde Neubörger beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ neue mischbauliche und gewerbliche Baugrundstücke in Neubörger sicherzustellen und zu entwickeln. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes können drei gewerblich nutzbare Baugrundstücke erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Das geplante Baugebiet in Nachbarschaft zu angrenzenden Baugebieten stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches an der Surwolder Straße in Neubörger dar. Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 13.02.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 1,2 ha liegt an der „Surwolder Straße“ (Kreisstraße 113) im westlichen Bereich der Ortslage von Neubörger. Im Norden schließen sich vorhandene Wohnbaugrundstücke sowie ebenso im Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich die Ortslage von Neubörger mit der Landesstraße 62 und angrenzenden Baugrundstücken. Das Plangebiet selber unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung (derzeit Wintergetreide).



Lage des Plangebietes (Quelle: Nibis Kartenserver des LBEG)

Die Gemeinde Neubörger liegt im nördlichen Teil des Landkreises Emsland - am Westrand der Region Hümmling zwischen den Städten Papenburg im Norden und Meppen im Süden sowie zwischen den Gemeinden Dörpen im Westen und Surwold im Osten. Die Gemeinde Neubörger ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Dörpen und hat etwa 1600 Einwohner. Bei einer Gesamtfläche von ca. 16,5 qkm ergibt das eine Bevölkerungsdichte von knapp 100 Bewohnern auf einen Quadratkilometer. Neben den gewerblichen Betrieben ist in Neubörger noch eine intakte, moderne Landwirtschaft vorhanden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in den letzten Jahren viele Arbeitsplätze u.a. auch im neuen Gewerbegebiet geschaffen.

Während im westlichen Teil ein Mischgebiet als Übergang zum daran angrenzenden Mischgebiet ausgewiesen werden soll, werden die östlich gelegenen Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. In Neubörger sind keine ortskernnahen und von höher frequentierten Durchgangsstraßen her einsehbaren gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Neubörger vorhanden. Demgegenüber stehen Anfragen und Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe, die aufgrund ihrer Betriebsstruktur für Laufkundschaft und für andere „Ad-hoc-Kunden“ von öffentlichen Straßen her einsehbar sein wollen. Für derartige Betriebe ist ein Standort abseits von entsprechend frequentierten Straßen unattraktiv, da sie von Laufkundschaft profitieren und nur durch die Lage an größeren Straßen auch eine entsprechende Werbung effektiv einsetzen können. Dadurch kann es gelingen, neben einer Stammkundschaft auch andere und neue Kunden zu gewinnen.

Damit der vorhandenen und absehbaren Bedarfslage nach gemischten und gewerblichen Baugrundstücken entsprochen werden kann, hat die Gemeinde Neubörger gemeinsam mit der Samtgemeinde Dörpen untersucht, an welcher Stelle eine derartige Siedlungsentwicklung sinnvoll und eine Verfügbarkeit gegeben ist. Hieraus ergab sich dann die 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, die für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemischte und gewerbliche Baufläche darstellt.

Planung

Die Gemeinde Neubörger plant nunmehr auf der Grundlage der 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes an der „Surwolder Straße“, von der auch die Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden soll.

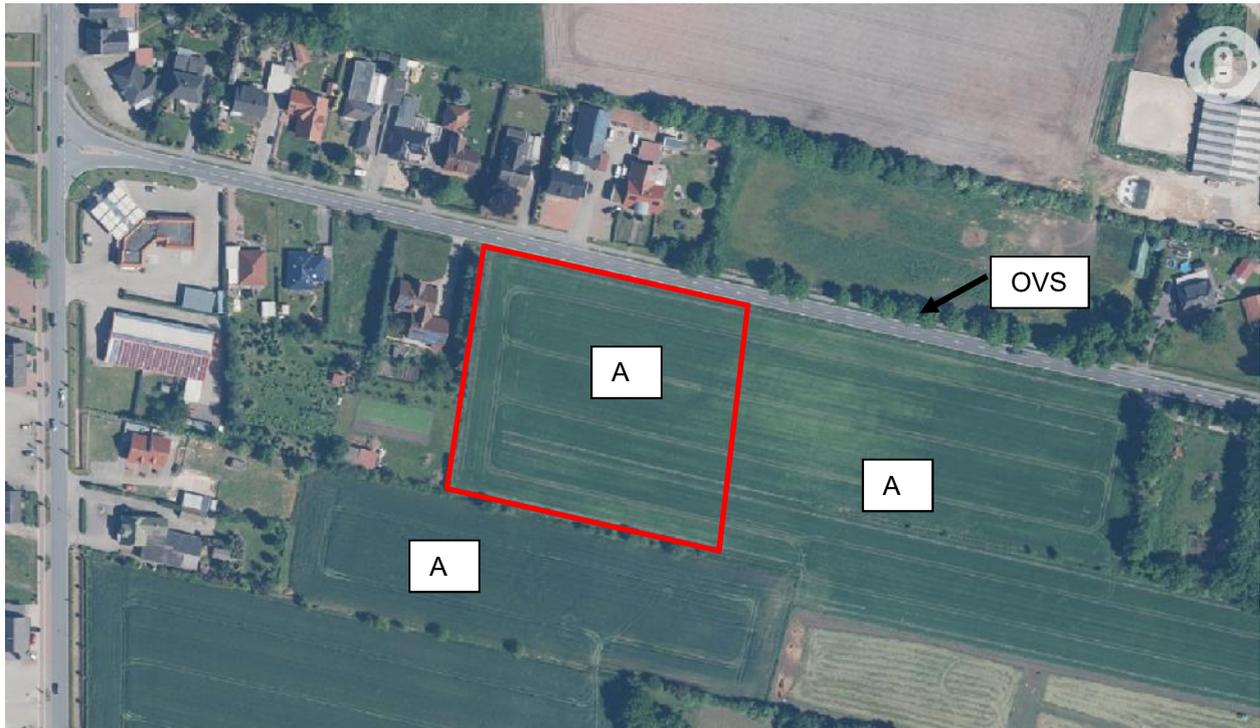


Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland bestehend aus beschreibender und zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Demnach ist das Plangebiet in Bezug auf die Raum- und Siedlungsstruktur nicht mit Schwerpunktaufgaben oder als Vorsorgegebiet gekennzeichnet. Für das Plangebiet sind im RROP keine Darstellungen enthalten. Konflikte sind daher nicht zu beschreiben.

Lage und Umgebung: Der Geltungsbereich in der Größe von rund 1,2 ha wird ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich im Nordosten, Osten und Süden als landwirtschaftlich genutzte Flächen und ansonsten als wohn-/mischbaulich genutzter Bereich dar. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche in Anspruch genommen oder berührt.

Informationen zum Plangebiet:

Natur und Landschaft: Die Flächen des Plangebietes werden als intensive Ackerfläche genutzt (siehe nachfolgendes Luftbild).



(Quelle: Nibis Kartenserver des LBEG)

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten und weiteren Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotop vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung als technisch und verkehrlich erschlossenen beschrieben werden kann. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten.

Grundsätzlich ist auszuführen: Wenn die Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Verdachtsprüfung keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte hat, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Im konkreten Plangebiet können diverse Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle der Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Geeignete Bäume mit ausreichendem Stammdurchmesser für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte und daher als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Vollziehung des Bauungsplanes erscheint somit aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Die naturschutzfachliche Kompensation des Eingriffes wird im Zuge des weiteren Verfahrens nachgewiesen.

Boden: Im Geltungsbereich handelt es sich um den Bodentyp Gley-Podsol mit dem Profiltyp Sand aus glazifluviatilen Ablagerungen. Das physikalisch-chemische Filtervermögen ist als gering zu bezeichnen. Das Nitratrückhaltevermögen als gering bis sehr gering. Die mittlere Durchlüftung ist hoch bis sehr hoch. Die Nitratauswaschungsgefahr und die Erosionsempfindlichkeit ist hoch. Die Versauerungsgefahr ist als mittel zu bezeichnen. Das landwirtschaftliche Ertragspotential – bezogen auf dt/ha Wintergerste – ist bei den Flächen des Geltungsbereichs für Acker- als auch Grünlandnutzung als mittel zu bezeichnen. Aus Sicht der o.g. Eigenschaften und Empfindlichkeiten sowie den Vorbelastungen (intensive landwirtschaftliche Nutzung) ist der Boden des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes im ungebauten Zustand von allgemeiner Bedeutung.

Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es auch vor dem Hintergrund der aktuellen und bisherigen Nutzung nicht.

Wasser: Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für die Trinkwassergewinnung. Im gesamten Geltungsbereich liegen laut Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (-Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3102 Emden, M. 1:200.000) hinsichtlich der Grundwasserleiter gute Entnahmebedingungen vor (Lockergestein, Gesamt-Transmissivität 20 - 100 m²/h). Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch Auswirkungen der intensiven Landwirtschaft (Düngung, Gülleeintrag), Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) und Straßenabwässer (Spritzwasser) vor.

Das Bearbeitungsgebiet zeigt bezüglich der Oberflächenmorphologie ein relativ homogenes Erscheinungsbild und liegt auf einer Höhe zwischen 13,00 mNN und 13,50 m NN. Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt etwa bei 7,5 – 10,0 mNN und damit bei einer Geländehöhe von um 13 mNN mindestens bei 3 m unter GOK. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht im langjährigen Mittel mittlere Werte (251 - 300 mm/a). (vgl. auch <http://nibis.lbeg.de>)

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend nicht vorhanden.

Lärm: Im Zuge der Aufstellung der 114. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. Jacobs, Papenburg, ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Lärmschutzgutachten zur 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen - Gemeindegebiet Neubörger -; 16.03.2011, Ord.Nr. 11 03 2052). Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden.



Die Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen. Es sind daher Emissionskontingente gemäß den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens festzusetzen:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691,

<i>Teilfläche</i>	<i>L_{EK}, tags</i>	<i>L_{EK}, nachts</i>
<i>TF 1</i>	<i>61</i>	<i>46</i>
<i>TF 2</i>	<i>66</i>	<i>51</i>

Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.“

Das Gutachten kommt in der schalltechnischen Beurteilung zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der Vorgaben für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung eine Darstellung und schließlich auch Entwicklung des zukünftigen Misch- und Gewerbegebietes möglich ist.

Landwirtschaftliche Immissionen:

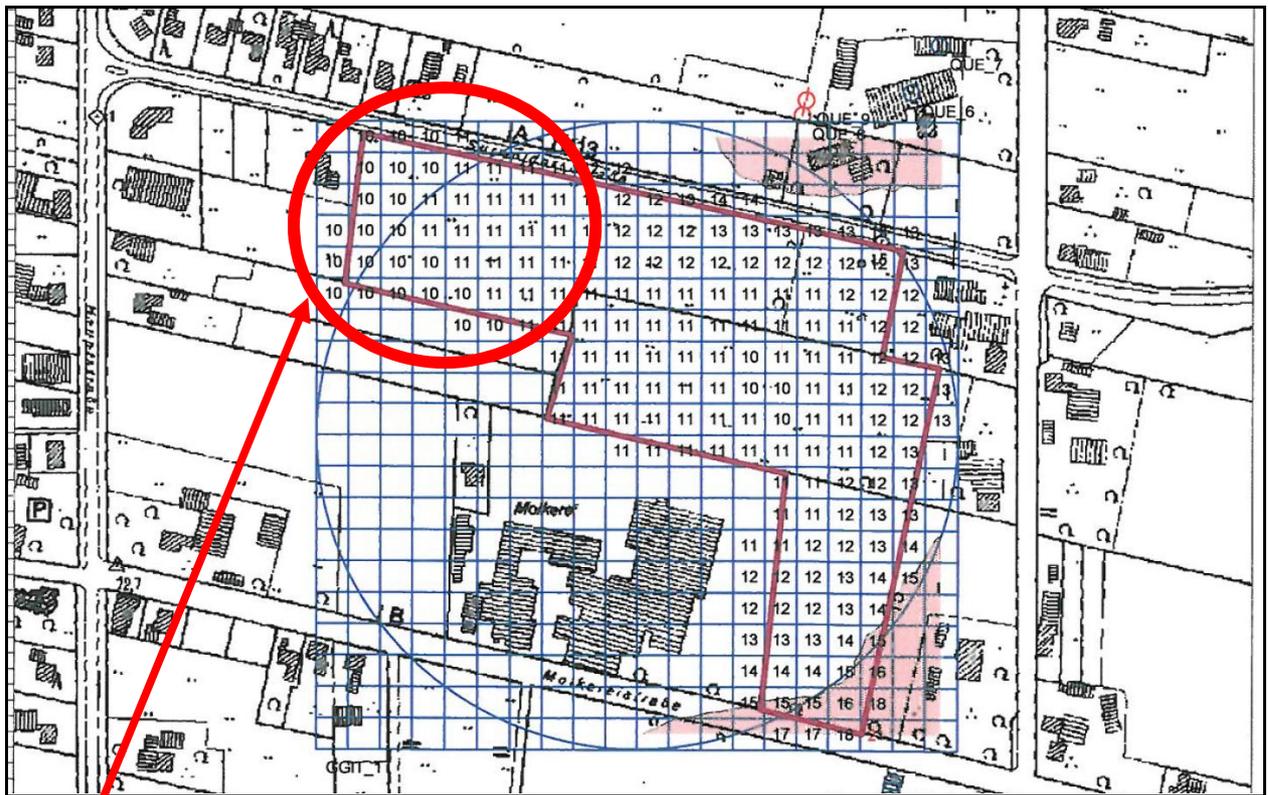
Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Das neue Baugebiet liegt in der Randlage des Ortskernes von Neubörger. In der weiteren Umgebung sind landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen vorhanden. Zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Immissionen wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Fachbereich 3.1.11, eine „Immissionsprognose Landwirtschaft zur städtebaulichen Entwicklung 'An der Surwolder Straße'“ (08.04.2009) erstellt, die jedoch ein weit größeres Gebiet betrachtet hat als es jetzt für diese Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Zusammenfassend wird in dem Gutachten ausgeführt:

„Die Gemeinde Neubörger beabsichtigt im Rahmen der Bauleitplanung für die städtebauliche Entwicklung Flächen für die Gewerbenutzung auszuweisen. Im Umfeld des Plangebietes sind sechs landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und entsprechenden Geruchsemissionen ansässig. Aus diesem Grund beauftragte die Gemeinde Neubörger die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit der Erstellung einer Immissionsprognose gemäß der in Niedersachsen anzuwendenden Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL). Mit der vorliegenden Beurteilung war zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der Tierhaltung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe die geplante städtebauliche Entwicklung aus immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar ist.

Für die Immissionsbewertung wurde das Programm AUSTAL2000G (Benutzeroberfläche "AUSTAL View TG", Version 6.2.0) herangezogen, bei dem es sich um eine Weiterentwicklung der in Anhang 3 der TA Luft beschriebenen Ausbreitungsrechnung AUSTAL2000 handelt. Im beurteilten Plangebiet "An der Surwolder Straße" in der Gemeinde Neubörger werden Häufigkeiten der Geruchswahrnehmung an 10 bis 21 % der Jahresstunden prognostiziert, wobei die höheren Werte aufgrund der Lage und der Nähe zu den Emissionsquellen im Süden des Bereiches auftreten.

Der zulässige maximale Immissionswert (IW) für die Ausweisung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten beträgt gemäß GIRL 0,15 (entspricht einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit an 15 % der Jahresstunden). Dieser Wert wird im südlichen Teil des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 1.800 m² überschritten, so dass hier erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmisionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu erwarten sind. Flächen mit einer höheren als der jeweils zulässigen Geruchsstundenhäufigkeit entsprechend der geplanten Nutzungsart sollten von einer Bebauung ausgeschlossen werden.“



(vgl. Grafik – Auszug aus dem Gutachten Anlage 2)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen die ermittelten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bei 10-11 % der Jahresstunden, so dass einer Entwicklung dieser Bauflächen aus immissionstechnischer Sicht nichts entgegensteht. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Verkehr: Mit Schreiben vom 16.03.2011 hat der Landkreis Emsland auf Antrag der Gemeinde Neubürger die Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 113 („Surwolder Straße“) von km 1,000 (Einmündung in die L 62) bis km 1,690 in Richtung Surwold festgesetzt. Damit können die Bauflächen von der Surwolder Straße her erschlossen werden.



Neubürger, 03.05.2018

Verwandte Quellen: u.a. LBEG Nibis Kartenserver Niedersachsen