



# Samtgemeinde Dörpen

## 138. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Mitgliedsgemeinde **Neulehe**

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

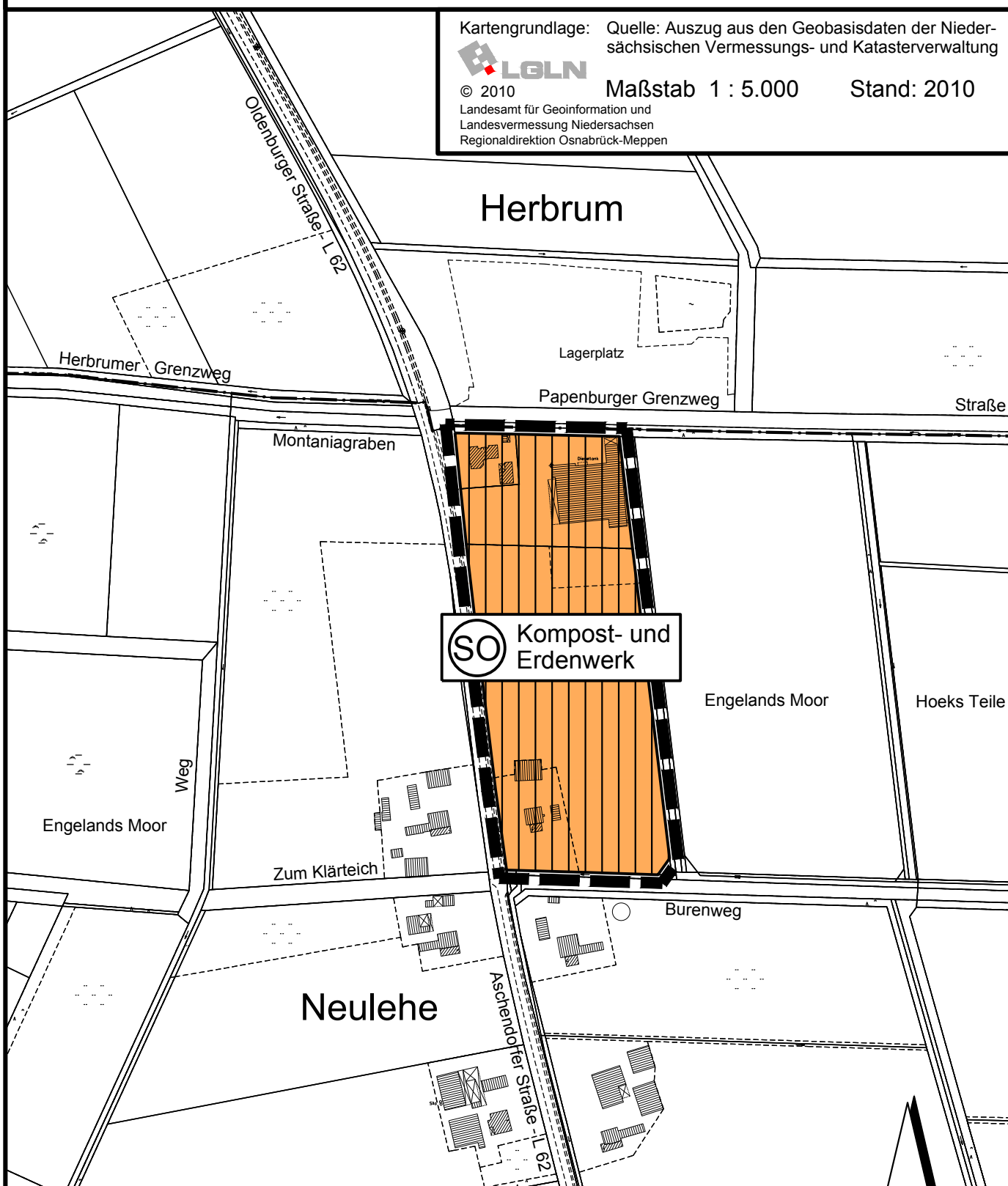


© 2010

Landesamt für GeoInformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2010



Sonstige Sondergebiete

Zweckbestimmung:

"Kompost- und Erdenwerk"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000

Stand: 02.08.2019



## **138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen (Kompost- und Erdenwerk Wilsaflor, Neulehe)**

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

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

## **Grundzüge der Planung**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen befindet sich in der Mitgliedsgemeinde Neulehe am nördlichen Rand der Gemarkung Neulehe östlich angrenzend zur Aschendorfer Straße (L 62) sowie zwischen dem „Papenburger Grenzweg“ im Norden und dem „Burenweg“ im Süden. Im Osten begrenzt ein Graben das Gebiet.

Das Gebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 7/1, 7/2 und 8/2 der Flur 5, Gemarkung Neulehe mit einer Gesamtgröße von ca. 5,85 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

### **2. Planungsanlass und Ziele**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kompost- und Erdenwerk ansässig. Der Betrieb unterhält neben weiteren Lagerflächen nördlich des Plangebietes (im Stadtgebiet Papenburg) derzeit mehrere Standorte in Norddeutschland (Surwold, Papenburg, Jever) und möchte seine Verwaltung sowie weitere Produktionssegmente am vorliegenden Standort zusammenlegen. Für diesen Zweck hat der Betrieb bereits die südlich an das Betriebsgelände angrenzenden Flächen bis zum Burenweg erworben. Hier soll im südlichen Bereich auch ein Betriebsleiterwohnhaus entstehen. Das derzeitige Wohn- und Bürogebäude soll zukünftig ausschließlich für die Verwaltung genutzt werden.

Mit der Planung werden für den Bereich des Kompost- und Erdenwerkes Wilsaflor im Wesentlichen daher die beiden folgenden Ziele verfolgt:

- Zum einen sollen die vorhandenen Betriebsgebäude und Anlagen südlich des „Papenburger Grenzweges“ planerisch dauerhaft gesichert werden.
- Zum anderen soll für die Ansiedlung der weiteren Betriebsteile und eine längerfristig wirtschaftliche Entwicklung ein angemessener Rahmen für Erweiterungen geschaffen werden.

Planungsrechtlich handelt es sich bei den Flächen des Plangebietes um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, welche im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Für die Ausweitung der Nutzung der Flächen durch das Kompost- und Erdenwerk ist somit zur Vorbereitung die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Weiteren die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **3. Bestehende Nutzungen / Planungsvorgaben / Flächennutzungsplan**

#### Örtliche Gegebenheiten

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Betriebshallen sowie Lagerflächen und Stellplätze des Erdenwerkes. Der nordwestliche Bereich ist mit einem Wohn- und Bürogebäude des Betriebes bebaut.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Gebäude und Anlagen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, welche in Teilen von Bäumen und Sträuchern umgeben ist. Die Hofstelle wurde vollständig aufgegeben. Der Gebäudebestand steht derzeit leer.

Der südöstliche und zentrale Bereich des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt.

Im Norden, Osten und Süden begrenzen Gräben das Gebiet. Nördlich des Grabens verläuft die Straße „Papenburger Grenzweg“, an den sich vom Betrieb als Lager genutzte Flächen anschließen. Der Graben und die weiteren nördlich angrenzenden Flächen gehören zum Stadtgebiet Papenburg.

Der östlich verlaufende Graben wird im Bereich der Ackerfläche, außerhalb des Plangebietes, an seiner Westseite von einer Gehölzreihe gesäumt. Nach Osten schließen sich hier weitere Landwirtschaftsflächen an.

Südlich des Plangebietes verläuft parallel zum Graben die Straße „Burenweg“, welche unmittelbar südwestlich des Plangebietes in die Aschendorfer Straße (L 62) einmündet. Die L 62 begrenzt das Plangebiet im Westen.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich, neben landwirtschaftlichen Nutzflächen, beidseitig der Landesstraße landwirtschaftliche bzw. ehemals landwirtschaftliche Hofstellen und in ca. 500 m Entfernung südwestlich des Plangebietes eine Wohnsiedlung.

#### Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Dörpen stellt das Plangebiet und die umliegenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die westlich verlaufende L 62 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

### **4. Planungskonzeption**

Mit der Darstellung und geplanten Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sollen die vorhandenen Anlagen des Kompost- und Erdenwerkes Wilsaflor im Gemeindegebiet Neulehe planerisch gesichert und die vorgesehene Zentralisierung des Produktionsstandortes durch Verlagerung weiterer Betriebsteile in das Plangebiet (Dünge-, Brennstoff- und Erdbodenproduktion) ermöglicht werden. Die Definition des

Sondergebietes wird durch die Zweckbestimmung „Kompost- und Erdenwerk“ konkretisiert.

Die im Gebiet im südwestlichen Bereich vorhandenen Gehölzstrukturen sollen, soweit unter Berücksichtigung der geplanten Betriebsentwicklung möglich, erhalten und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festgesetzt werden.

## **5. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### Verkehrerschließung

Das bestehende Betriebsgelände des Erdenwerkes ist verkehrlich von Norden über die Straße „Papenburger Grenzweg“ erschlossen. Von hier führen Zuwegungen über den angrenzenden Graben zum Wohn- und Bürogebäude bzw. auf das Werksgelände. Der Grenzweg hat im Westen Anschluss an die Aschendorfer Straße (L 62).

Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle im Süden war bislang über eine direkte Anbindung nach Westen über die Aschendorfer Straße erschlossen.

Mit Umsetzung der Planung ist vorgesehen, das gesamte Plangebiet von Norden über den „Papenburger Grenzweg“ zu erschließen und von dort an die L 62 anzubinden.

Da sich das Plangebiet in Bezug auf die L 62 außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt befindet, ist eine direkte Erschließung über die L 62 nicht vorgesehen bzw. zulässig.

Entlang der L 62 gelten zudem die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG

Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### Oberflächenwasser

Soweit das anfallende Oberflächenwasser nicht vor Ort versickert, entwässert die vorhandene Bebauung zurzeit in die angrenzenden Gräben.

Aufgrund der vorliegenden Planung kann die Versiegelung im Plangebiet erhöht werden. Für das anfallende Oberflächenwasser werden für das Plangebiet die Möglichkeiten einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet durch Bodenuntersuchungen überprüft. Bei Bedarf wird nicht versickerbares Oberflächenwasser, unter Vorschaltung entsprechender Regenwasserrückhalteanlagen auf den natürlichen Abfluss gedrosselt, der Vorflut zugeführt.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

### *Gewässer III. Ordnung*

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes verlaufen Gräben (Gewässer III. Ordnung).

Entlang der Gräben sind für Unterhaltungsarbeiten Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m vorzusehen, die von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder An-

pflanzungen freizuhalten sind. Die nördlich und südlich verlaufenden Gräben können jedoch, wie bisher, über den jeweils angrenzenden Straßenzug „Papenburger Grenzweg“ bzw. „Burenweg“ unterhalten werden.

Der östlich verlaufende Graben wird abschnittsweise an der Westseite von Bäumen und Sträuchern gesäumt, sodass eine Unterhaltung bislang von der Ostseite erfolgt. Die Gehölze bleiben von der Planung unberührt, sodass diese Situation ebenfalls nicht geändert wird.

#### Technische Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist technisch bereits erschlossen. Ob und in welchem Umfang eine Ergänzung der technischen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich wird, wird im weiteren Verfahren geklärt.

## **6. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung**

### Immissionssituation

#### *Verkehrslärmimmissionen (L 62)*

Westlich des Plangebietes verläuft die Aschendorfer Straße (L 62). Das Plangebiet soll vorrangig gewerblich durch das Kompost- und Erdenwerk genutzt werden. Wenngleich gewerbliche Nutzungen in der Regel weniger störanfällig sind als Nutzungen in Wohn- oder Mischgebieten, sind die einwirkenden Verkehrsimmissionen auch im geplanten Sondergebiet in Bezug auf schutzwürdige Wohn-, Büro- oder sonstige Aufenthaltsräume bei der Planung zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet wird die zu erwartende Lärmbelastung durch die Landesstraße gutachterlich ermittelt. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung mit ein. Bei Bedarf werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erforderliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

#### *Landwirtschaftliche Immissionen*

Südwestlich des Plangebietes befinden sich beidseitig der L 62 landwirtschaftliche bzw. ehemals landwirtschaftliche Betriebe. Die zu erwartenden Geruchsimmissionen werden ebenfalls gutachterlich ermittelt und die Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt.

#### *Sonstige Immissionen*

Emittierende gewerbliche Betriebe, die das Plangebiet erheblich beeinträchtigen könnten, oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

### Emissionen des Plangebietes

Das Gebiet ist im nördlichen Bereich mit den Gebäuden und Anlagen des Erdenwerkes bebaut. Mit Umsetzung der Planung soll diese Nutzung nach Süden ausgeweitet und es sollen weitere Produktionssegmente angesiedelt werden. Dadurch ist mit höheren Lärmemissionen zu rechnen. Weitere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich beidseitig der Landesstraße 62 im Außenbereich landwirtschaftliche oder ehemals landwirtschaftliche Hofstellen. Diese stellen die für die Planung maßgeblichen Immissionsorte dar.

Für die Planung ist daher ein Gutachten zur Ermittlung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse fließen ebenfalls in die weitere Planung ein.

#### Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Mit Umsetzung der Planung wird insbesondere eine ackerbaulich genutzte Fläche in bebaute Fläche umgewandelt. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt. Der Ausgleich der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll im Wesentlichen auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden anhand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Bei den faunistischen Kartierungen werden die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse berücksichtigt.

### **7. 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 dem Planentwurf einschließlich der Begründung 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:

- Verkehrslärmermittlung (L 62)
- Gewerbelärmgutachten
- Faunistische Untersuchung (saP)
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung