



**Bebauungsplan Nr. 19 „Kompost- und Erdenwerk Wilsaflor“
der Gemeinde 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 des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Neulehe befindet sich 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. Den östlichen Rand bildet ein Graben.

Das Gebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 6, 7/1, 7/2, 8/2, 9/1, 9/2, 9/3, 9/6 und 9/7 der Flur 5, Gemarkung Neulehe mit einer Gesamtgröße von ca. 6,4 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 südwestlichen 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. Für die Ausweitung der Nutzung der Flächen durch das Kompost- und Erdenwerk ist somit 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. Den östlichen Rand bildet ein Graben mit beidseitigem Unterhaltungsstreifen. Der Graben wird im Bereich der Ackerfläche an seiner Westseite von einer Gehölzreihe gesäumt. Nach Osten schließen sich hier weitere Landwirtschaftsflächen an.

Im Norden und Süden begrenzen weitere Gräben das Gebiet. Nördlich des Plangebietes 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.

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. Parallel zur vorliegenden Planung wird daher auch der Flächennutzungsplan durch Darstellung eines Sondergebietes „Kompost- und Erdenwerk“ angepasst (138. Flächennutzungsplanänderung).

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“ konkreti-

siert. Zudem ist vorgesehen, das Sondergebiet zu gliedern (SO 1 und 2) und den südwestlichen Bereich konkret für die geplante Betriebsleiterwohnung vorzusehen (SO 2).

Die im Gebiet am östlichen Rand vorhandenen Gehölzstrukturen sollen weitestgehend erhalten und 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 Plangebiet von Norden über den „Papenburger Grenzweg“ zu erschließen und von dort an die L 62 anzubinden. Das Plangebiet grenzt im Süden zudem an die Straße „Burenweg“ an, welche als Gemeindestraße Teil des Ortsstraßennetzes ist und in dieser Funktion für die Anbindung z.B. des im südwestlichen Bereich geplanten Betriebsleiterwohnhauses herangezogen werden könnte.

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 werden im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt:

- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der L 62 nachrichtlich übernommen und die westliche Baugrenze mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Entlang der L 62 wird ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass Zufahrten oder Zugänge auf die Straße nicht entstehen können.
- Zusätzlich wird in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gemäß 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der zu erwartenden Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Erfahrungen zeigen, dass im vorliegenden Siedlungsbereich Böden mit ungünstigen Versickerungseigenschaften vorliegen. Das anfallende Oberflächenwasser wird daher größtenteils über die vorhandenen Gräben abgeleitet. Bei einer gewerblichen Nutzung ist das Maß der Bodenversiegelung entsprechend dem Bebauungsbedarf zudem i.d.R. sehr hoch.

Für das anfallende Oberflächenwasser werden für das Plangebiet jedoch 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

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Auch am Südrand und nördlich 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 Anpflanzungen freizuhalten sind. Die nördlich und südlich verlaufenden Gräben können jedoch, wie bisher, über den jeweils angrenzenden Straßenzug „Papenburger Grenzweg“ bzw. „Burenweg“ unterhalten werden.

Der am Ostrand verlaufende Graben soll im nördlichen Teilabschnitt verrohrt werden, um die Schaffung einer Betriebsumfahrt für den Schwerlastverkehr zu ermöglichen. Für diese geplante Verrohrung ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Dies gilt auch für die am Südrand bzw. nördlich angrenzend im Stadtgebiet Papenburg verlaufenden Gräben, soweit diese für geplante Zufahrten auf Teilabschnitten verrohrt werden müssen.

Im südlichen Teilabschnitt wird der am Ostrand verlaufende Graben an der Westseite von Bäumen und Sträuchern gesäumt, welche innerhalb einer Grünfläche erhalten bleiben sollen. Eine Unterhaltung des Grabens erfolgt auch bislang von der Ostseite. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

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 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

Ermittlernde 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

Lärm

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.

Staubimmissionen

Bei dem Erdenwerk ist mit staubförmigen Emissionen zu rechnen. Die Vermischung und Verpackung der Torfe und Erden findet im Wesentlichen innerhalb der Halle statt. Eine Lagerung von Materialien findet jedoch auch außerhalb der Halle statt.

Für die Planung werden daher auch die zu erwartenden Staubemissionen ermittelt und das Ergebnis bei der weiteren Planung berücksichtigt. Bei Bedarf können bautechnische Maßnahmen bei der Baugenehmigung zur Auflage gemacht werden.

Sonstige gewerbliche Immissionen

Sonstige Immissionen (z.B. durch Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind in erheblichem Umfang im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sie können jedoch sinnvoll aber auch ausreichend noch auf der Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

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.

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)
- Ermittlung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen
- Ermittlung der Emissionen aus dem Plangebiet (Lärm, Staub, Geruch)
- Faunistische Untersuchung (saP)
- Oberflächenentwässerungskonzept
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung