

Gemeinde Sustrum

Samtgemeinde Lathen

Landkreis Emsland

➤ **Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Sustrumer Moor Teil II“**

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Grundzüge der Planung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Sustrum plant die Erweiterung eines Gewerbegebietes nördlich der Ortslage der Ortschaft „Sustrum-Moor“.

Sustrum-Moor reicht im Westen bis an die niederländische Grenze und entstand in den 1930er Jahren im Rahmen der weiteren Moorkultivierung. Ab 1950 entstanden in dem Gebiet die ersten Wohnhäuser und eine Schule. 1959 wurde die Kirche eingeweiht und 1969 wurde die linksemsische Mittelpunktschule in Sustrum-Moor eröffnet.

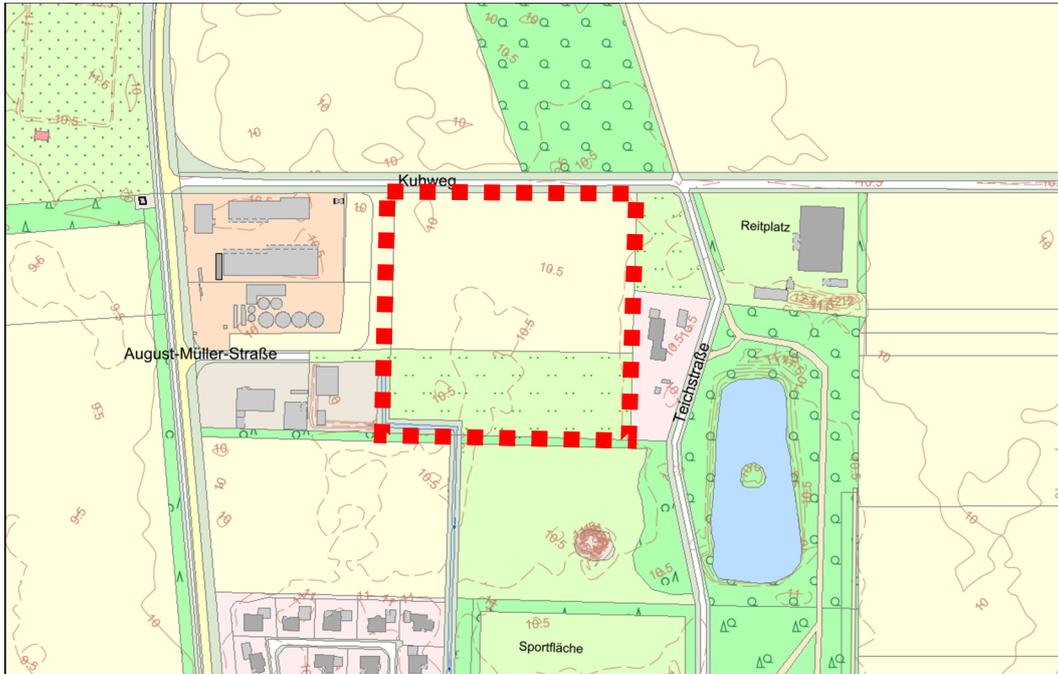
Am Ortsrand von Sustrum-Moor befindet sich ein kleines, erweiterungsfähiges Industriegebiet mit Raiffeisen-Landhandel, Shop und Dieseltankstelle, sowie ein Autohandel. Weiterhin gibt es Handwerksbetriebe und einen Gastronomiebetrieb im Ort.

Dieses vorhandene Gewerbegebiet soll aufgrund der lokalen Nachfrage nunmehr bedarfsgerecht erweitert werden.

Die Plangebietsflächen sind derzeit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen und sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Sustrumer-Moor Teil II“ hat eine Größe von rund 3,068 ha. Es handelt sich um die Überplanung einer intensiv genutzten Ackerfläche südlich der gemeindeeigenen „Kuhstraße“ nördlich der Ortslage von Sustrum-Moor.



Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.

3. Planungsanlass und Ziele

Die Gemeinde Sustrum hat Anfragen von Interessenten für gewerblich nutzbar Bauf lächen in Sustrum-Moor. Aufgrund dieser anstehenden Bedarfe möchte die Gemeinde Sustrum das bestehende Gewerbegebiet nach Osten erweitern.

Sustrum-Moor als Ortsteil der Gemeinde Sustrum ist ein kontinuierlich wachsender Ortsteil. Grundsätzliches Ziel der Gemeinde Sustrum ist es, auch in den Ortsteilen wenig störende Gewerbegebiete vorzuhalten, um damit insbesondere lokalen Betrieben die Möglichkeit einer Expansion sowie einer Neuansiedlung zu eröffnen. Damit wird auch der potenziellen Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt. Durch die Schaffung derartiger wohnortnaher Arbeitsplätze entfallen weite Anfahrwege und bieten den Einwohnern Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort. Weiterhin können lokale Betriebe mit der Möglichkeit sich zu erweitern zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Insofern hat die Gemeinde Sustrum Interesse an einer bedarfs- und nachfragegerechten gewerblichen Entwicklung in den Ortsteilen.

Im Gemeindegebiet als auch auf Samtgemeindeebene sind zwar noch gewerbliche Bauflächen vorhanden. Diese sind aber für die erwähnten lokalen Unternehmen weniger interessant, da sie nicht ortsnah liegen und in erster Linie flächenintensiven und emissionsstärkeren Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Die nunmehr geplanten ortsnahen gewerblichen Bauflächen sollen insbesondere für emissionsärmere klein- und mittelständische Betriebsansiedlungen bereitgestellt werden.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (gem. § 8 BauNVO).

Der Rat der Gemeinde Sustrum hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Sustrumer Moor Teil II“ beschlossen und dem vorgelegten Plankonzept zugestimmt.

4. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende und geplante Nutzungsstruktur

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche und randlichen Anpflanzungen und linienhaften Baum-/Strauchhecken. Im Westen grenzt eine festgesetzte Erschließungsstraße sowie das bestehende Gewerbegebiet der Bebauungspläne Nr. 12 „Gewerbegebiet Sustrumer Moor Teil I“ sowie Nr. 12 „Gewerbegebiet Sustrumer Moor Teil I, 1.Änderung“ an.

Im Norden befindet die gemeindeeigene „Kuhstraße“, die beidseitig von einer Baum-/Strauchhecke begleitet wird. Im Westen schließt sich ein mit einer Buchenhecke abgegrenztes Privatgrundstück an. Im Süden grenzt eine Strauch-/Baumhecke an.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/2022 (LROP)

Die Gemeinde Sustrum ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2017/2022 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) für den Landkreis Emsland

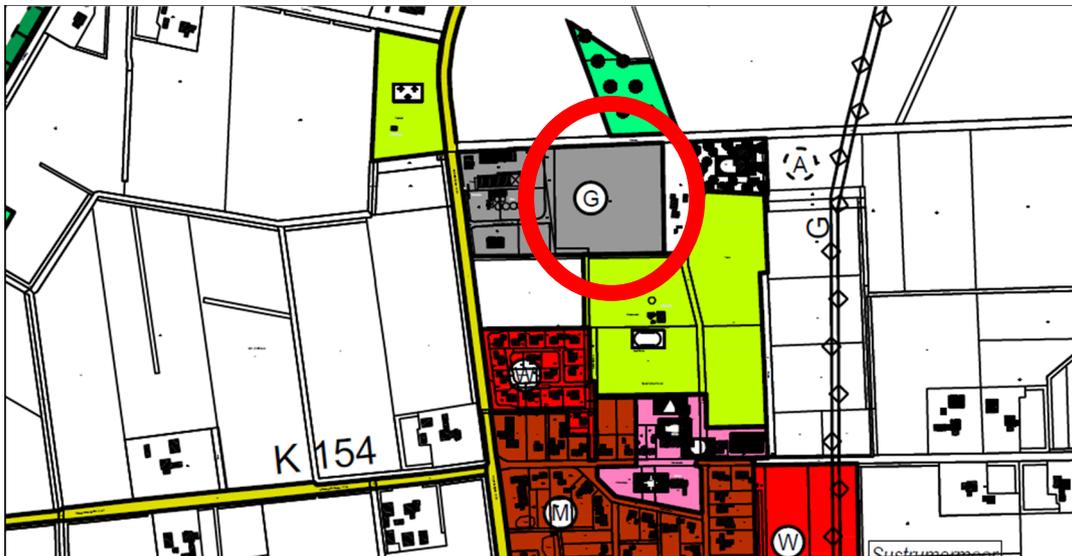
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP 2010), bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung, ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten.

Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) keine Darstellungen vorhanden.

Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich, da sie nicht zur Sicherung der Existenz einer landwirtschaftlichen Hofstelle erforderlich ist.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als gewerbliche Bauflächen (GE) dargestellt. Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich außerhalb von Schutzgebieten oder wertvollen Bereichen für Gast-/Brutvögel.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Hochwasserschutz, Risikogebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen (Juni 1995) sind für das Plangebiet keine aus lokaler Sicht wichtige Bereiche dargestellt und es sind keine landschaftsplanerische Entwicklungskonzepte verzeichnet. Daher sind keine

nachteiligen Auswirkungen zu den Zielen und Inhalten des Landschaftsplans zu erwarten.

5. Erschließung, Versorgung, Auswirkungen

Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet soll über die vorhandene bzw. festgesetzte, jedoch noch nicht vorhandene, westlich angrenzende Erschließungsstraße „August-Müller-Straße“ erschlossen werden, die im Westen an die „Süd-Nord-Straße“ (K147) anschließt und im Norden an die „Kuhstraße“ anschließen soll.

Boden, Oberflächen- und Grundwasser

Laut Geologischer Karte 1:25.000 (NIBIS-Kartenserver) ist das betreffende Areal im Tiefenbereich von 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt von fluviatilen Sanden aus dem Weichsel-Glazial bis Holozän, welche von Torfen aus dem Holozän überdeckt werden. Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (NIBIS-Kartenserver) ist im Plangebiet der Bodentyp Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor zu erwarten.

Den Ergebnissen der durchgeführten Bodenuntersuchung des Büros für Geowissenschaften (Orientierendes Baugrundgutachten Projekt: 6870-2024 Erschließung des Bebauungsplan Nr. 15, „Gewerbegebiet Sustrumer Moor, Teil II“, 27.03.2024) zufolge ist folgendes festzuhalten:

„In den Rammkernsonden RKS 1 und RKS 2 wurde ab Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von mind. 0,50 m unter GOK bis etwa 0,70 m unter GOK humoser Oberboden aus humosem, schluffigem, z.T. schwach mittelsandigem, Feinsand erbohrt. Es handelt sich möglicherweise um sog. „tiefgepflügten Oberboden“, welcher in noch größere Tiefe reichen kann, als in den Aufschlussbohrungen vorgefunden. Unterhalb des humosen Oberbodens folgen bis in Tiefe von 3,20 bis zu 3,40 m unter GOK schluffige, schwach mittelsandige Feinsande. Darunter lagern bis zur Aufschlussendtiefe von 5 m unter GOK mittelsandige, schwach schluffige Feinsande. Entsprechend den ermittelten Schlagzahlen der Rammsondierungen liegen die humusfreien Sande ab einer Tiefe von etwa 1 m unter GOK in vorwiegend mitteldichter Lagerung vor.“

„In der Hydrologischen Karte 1:50.000 (NIBIS-Kartenserver) wird die Lage des mittleren Grundwasserspiegels mit etwa >7,5 bis 10 NHN angegeben. Aus der Geländehöhe von ca. 10 bis ca. 11 m NHN im Plangebiet resultiert ein möglicher mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 0 bis 3,5 m.“

Der Grundwasserspiegel vor Ort wurde am 21.03.2024 bei etwa 1,10 m unter Geländeoberkante festgestellt.

Die derzeitige Planung sieht vor, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. in einem Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt an den im Süden befindlichen Entwässerungsgraben abzuleiten.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich werden berücksichtigt und eine Abstimmung mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Ausbaubeginn durchgeführt.

Altlasten/Altablagerungen

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Geltungsbereich oder angrenzend bekannt und sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben wird eine Ackerfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt einhergehend mit der Aufgabe der intensiven Landwirtschaft und dem potenziellen Eintrag von Stoffen in den Boden und das Grundwasser. Die umliegenden vorhandenen Gehölzstreifen bleiben erhalten bzw. werden mittels einer linienhaft im Norden, Osten und Süden vorgesehenen Fläche für Anpflanzungen ergänzt.

Es handelt sich insgesamt betrachtet um einen weniger bedeutsamen Biotop. Eine Eingriffsbilanzierung wird durchgeführt und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ermittelt und nachgewiesen.

Artenschutz

Nach Bundesnaturschutzgesetz besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Für diesen Bebauungsplan wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit lokalen Untersuchungen erarbeitet. Die Rahmenbedingungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Emissionen/Immissionen

Landwirtschaft / Gerüche:

Innerhalb eines Radius von rund 600 m sind betrachtungsrelevante Betriebe und Stallanlagen offensichtlich im nördlichen und nordöstlichen Bereich vorhanden. Diese liegen jedoch außerhalb der Hauptwindrichtung. Nachteilige Auswirkungen auf das Gewerbegebiet oder umgekehrt auf die betriebliche Entwicklung der Betriebe sind nicht zu erwarten. Aus diesem Grund wird eine Begutachtung der landwirtschaftlichen Immissionen für nicht erforderlich gehalten.

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 und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Lärm

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Bei diesen Gewerbeflächen kommen nach Ansicht der Gemeinde Sustrum aufgrund der Umgebungsnutzung in erster Linie nur nicht wesentlich störende Betriebe in Frage, so dass sich im Fazit die möglichen Lärmimmissionen in Grenzen halten werden. Die Gemeinde Sustrum prüft, ob eine lärmtechnische Begutachtung erforderlich ist.

6. 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 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Sustrum, __.__.2024

Anlagen:

- Anlage 1) Übersichtskarte Lage Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Sustrumer Moor Teil II“
- Anlage 2) Bodenuntersuchung