

Samtgemeinde Freren – Landkreis Emsland - Mitgliedsgemeinde Beesten -

53. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 6 a ABS. 1 BAUGB
ZUR DARSTELLUNG VON **GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN** ÖSTLICH
DER SPELLER STRASSE IN DER **MITGLIEDSGEMEINDE BEESTEN****

Stand: 26.07.2021

Impressum

Auftraggeber:

Samtgemeinde Freren

Auftragnehmer:



Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: 0175 - 560 91 33
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschftsarchitekten@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	2
2	Ziele der Flächennutzungsplanänderung	2
3	Verfahrensablauf, Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	4
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
5	Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9

1 ALLGEMEINES

1

Nach § 6 a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden beizufügen. Weiterhin ist anzugeben, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

2

Die Samtgemeinde Freren beabsichtigt mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen (G) in der Mitgliedsgemeinde Beesten, östlich der Speller Straße (K 304), um an diesem Standort die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Beesten planungsrechtlich voranzutreiben.

Auch in der Samtgemeinde Freren bzw. in der Mitgliedsgemeinde Beesten ist die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten für attraktive gewerbliche Bauflächen ein wesentlicher und unverzichtbarer Bestandteil kommunaler Wirtschaftspolitik.

In der Samtgemeinde Freren und auch in der Mitgliedsgemeinde Beesten stehen jedoch nicht nur die Bemühungen um die Neuansiedlung von Unternehmen im Focus der lokalen Wirtschaftsförderung, sondern auch gleichrangig die Gewerbebestandspflege. Die Unterstützung von Unternehmen in Fragen der Betriebssicherung oder -erweiterung an bereits entwickelten Standorten in der Gemeinde gehört deshalb auch zu den Kernaufgaben der Wirtschaftsförderung und genießt nicht nur in der Gemeinde Beesten, sondern auch in der Samtgemeinde Freren eine besonders hohe Priorität.

Als wesentliches Planungsziel bei der zukünftigen Gewerbeentwicklung in den Mitgliedsgemeinden steht die Konzentration auf vorhandene Gewerbebereiche bzw. die Erschließung an sie angrenzender Freiflächen im Vordergrund.

Im Rahmen einer bestandsorientierten Gewerbeentwicklung kommen besonders die Gewerbeflächen in Frage, auf denen Erweiterungen bzw. Ergänzungen bestehender Betriebsanlagen aufgrund ihres bereits erschlossenen Flächenpotentials möglich sind und die vor allem kurzfristig aktiviert werden können.

Eine Projektentwicklung durch Nachverdichtung im Bestand entspricht infolgedessen auch einer gemeindlichen „Innenentwicklung“ im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB.

Diesen v. g. Planungsgrundsätzen soll durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren entsprochen werden.

Die FNP-Änderung sieht vor, durch die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes für ein seit Jahrzehnten am Südrand des Ortskerns der Gemeinde Beesten angesiedeltes Unternehmen (EPS GmbH), eine angemessene Nachverdichtung der Betriebsanlagen an einem gewachsenen Standort in der Speller Straße (K 304) zu ermöglichen.

Primär steht deshalb die Vergrößerung der vorhandenen Betriebsfläche der Firma EPS nach Osten im Vordergrund, um zusätzliche Grundstückspotentiale für die Erweiterungsabsichten des Unternehmens erschließen zu können. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, ein Teil der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in das bereits vorhandene Betriebsgrundstück einzugliedern.

Das Unternehmen ist an diesem Standort seit vielen Jahren ansässig, insofern ist die bestehende räumliche Gebietsstruktur seit Jahrzehnten gewachsen. Dem Gebot der Rücksichtnahme wurde bereits in den Baugenehmigungsverfahren zur Erweiterung der Betriebsanlagen des Unternehmens mit einer Lager- und Montagehalle im Jahr 2009, dem Umbau und der Erweiterung des Bürogebäudes 2011 und dem Anbau einer Stahlhalle mit Lagerflächen 2015 Rechnung getragen, wonach die für diese genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ausgearbeiteten schalltechnischen Berichte Bestandteile der Baugenehmigungen waren. Die Ergebnisse zeigten, dass die ermittelten Beurteilungspegel die jeweiligen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten unterschritten wurden. Die Schlussabnahmen wurden jeweils durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Emsland angeordnet, in der die Umsetzung der darin enthaltenen Vorgaben und Maßnahmen überprüft wurden.

Aufgrund der gewachsenen Gemengelage am südlichen Rand der Ortslage Beesten ist bei dieser Gewerbeflächenerweiterung die besondere Schutzbedürftigkeit der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft gem. § 50 BImSchG zu berücksichtigen.

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG schreibt vor, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte der TA Luft und TA Lärm nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Dieser Trennungsgrundsatz gilt in erster Linie für die Bauleitplanung bisher unbebauter Flächen. Beim Großteil des Plangebietes der 53. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren handelt es sich um eine bereits vorhandene Gemengelage. Somit ist der Trennungsgrundsatz einer Durchbrechung fähig, weil das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schon seit längerer Zeit – und offenbar ohne größere Probleme – bestanden hat. Dem Trennungsgrundsatz kann kein striktes Verbot der Festschreibung vorhandener Strukturen entnommen werden.

In Anwendung dieser Grundsätze beabsichtigt die Samtgemeinde Freren in der Mitgliedsgemeinde Beesten mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit entlang der Speller Straße die Erweiterungsabsichten des seit Jahrzehnten in der Ortslage angesiedelten Unternehmens realisiert werden können.

Planungsanlass ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ der Gemeinde Beesten, welcher die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) vorsieht.

Deshalb ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren in der Mitgliedsgemeinde Beesten erforderlich.

3 VERFAHRENSABLAUF, BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

3

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Möglichkeit zur Einsichtnahme des Vorentwurfes nebst Kurzerläuterung vom 17.12.2020 bis 18.01.2021 im Rathaus in Freren.

Eine private Stellungnahme mit Hinweise und Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung wurde abgegeben.

Als Begründung für die Eingabe wurde die drohende Wertminderung des Grundstücks und des Gebäudes an der Speller Straße 10 angegeben. Darüber hinaus wurde eine Gefährdung des Wertes des Grundstückes über eine sich verändernde Lärmbelastung angeführt.

Es ist in der Regel hinzunehmen, dass eine bisher weitgehend unverbaute Sicht vom Haus aus gestört werden kann. Die Rechtsordnung sieht keinen allgemeinen Anspruch auf Schutz vor einer solchen Verschlechterung vor, die mit der Bebauung eines Nachbargrundstücks einhergeht. Unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks Speller Straße Nr. 10, unzumutbare Nachteile sowie Wertminderungen sind daher nicht gegeben.

Die Konkretisierung der Planungsintentionen der 53. Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf Bebauungsplanebene, im Bebauungsplan Nr. 27 „Östlich der Speller Straße“ der Gemeinde Beesten. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan hat die Gemeinde Beesten die Erarbeitung eines lärmtechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben. Gemäß den Untersuchungen dieses schalltechnischen Berichtes wurde ermittelt, dass am bestehenden Wohngebäude Speller Straße Nr. 10 im heutigen Ist-Zustand die Immissionsrichtwerte unterschritten werden.

Für die östlichen Erweiterungsflächen wird mit Hilfe einer Festsetzung von unterschiedlichen Lärmkontingenten im Bebauungsplan die max. zulässige Schallabstrahlung der beiden Einzelflächen eingeschränkt, so dass die für das Grundstück Speller Straße 10 relevanten Orientierungswertes für Mischgebiete (MI) ebenfalls eingehalten werden.

Zusammenfassend ist aus Sicht der Samtgemeinde Freren festzustellen, dass aus den Planungen zur 53. Flächennutzungsplanänderung weder eine Wertminderung durch unzumutbare Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeiten, noch unzulässige zusätzliche Lärmbelastungen für Grundstückes Speller Straße Nr. 10 zu erkennen ist.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.12.2020.

Die beteiligten Fachbehörden hatten keine grundsätzlichen Bedenken, die die Planung in Frage stellten.

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten Eingaben zur Konkretisierung der Umweltprüfung und der Begründung sowie zu Hinweise zum Immissionsschutz und zu anderen Sachfragen. Weitere der eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf die spätere Durchführung der Erschließungsmaßnahmen; sie werden insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 27 entsprechend berücksichtigt.

Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen, wobei insbesondere die Begründung und der Umweltbericht entsprechend ergänzt wurden und weitere Hinweise in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen worden sind.

Der Hinweis des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes, „...*dass der ansässige Betrieb aus hiesiger Sicht eher Gewerbegebietscharakter besitzt...*“ wurde beachtet und führte dazu, die Planungssituation neu zu beurteilen. Vor dem Hintergrund, dass die EPS GmbH seit dem Jahr 2007 von 5 Mitarbeitern aufgrund ihrer dynamischen Geschäftsentwicklung bis heute auf rund 100 Mitarbeiter angewachsen ist, wurde diese Einschätzung Seitens der Samtgemeinde als zutreffend erachtet, so dass die tatsächliche Gebietsart in weiteren Planungsverlauf als gewerblichen Baufläche (G) und nicht als gemischte Baufläche (M) dargestellt wurde.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Möglichkeit zur Einsichtnahme des Planentwurfes nebst Entwurfsbegründung inkl. Umweltbericht und den vorliegenden Fachgutachten vom 01.03.2021 bis 01.04.2021 im Rathaus in Freren. Private Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Als Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung wurden deshalb Plananpassungen bzw. –änderungen aufgrund privater Stellungnahmen nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.02.2021.

Grundsätzliche Bedenken wurden gegen diese Flächennutzungsplanänderung nicht vorgetragen.

Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich erneut überwiegend auf die Durchführung der Planung und werden entsprechend im Zuge der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung erforderlich. Es handelte sich hierbei um die Ergänzung der Begründung zum § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) sowie zur Beurteilung der geruchlichen Immissionen.

Einige der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

➔ Ergebnis der Abwägung

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches (BauGB) sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist eine privaten Stellungnahmen vorgebracht worden. Stellungnahme im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind nicht eingegangen. Als Ergebnis der Abwägung der Eingaben von Planbetroffenen wurden Plananpassungen bzw. -änderungen aufgrund privater Stellungnahmen nicht erforderlich.

Die Stellungnahmen der Behörden erforderten lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung.

Als Ergebnis der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander wird der Darstellung der gewerblichen Bauflächen (G) innerhalb des Geltungsbereiches der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren der Vorzug gegenüber einer Beibehaltung des derzeitigen Ist-Zustandes gegeben.

Insgesamt überwiegt das Interesse der Öffentlichkeit an der nachhaltigen und gezielten städtebaulichen Gewerbeentwicklung in der Samtgemeinde Freren bzw. in der Mitgliedsgemeinde Beesten, um neue gewerblich nutzbare Bauflächen einem in Beesten seit vielen Jahren ansässigen Gewerbebetrieb zur Verfügung zu stellen und die Betriebserweiterung in die bestehende Siedlungsstruktur der vorhandenen Gemengelage im südlichen Rand der zentralen Ortslage Beesten einfügen zu können. Mit dieser Flächenbereitstellung wird gleichzeitig die lokale Wirtschaftsstruktur gestärkt und der einheimischen mittelständischen Wirtschaft können die dringend erforderlichen Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte abschließend am 27.04.2021 durch den Rat der Samtgemeinde Freren.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

4

Gemäß § 2 a BauGB ist der Begründung von Bauleitplänen ein Umweltbericht beizufügen.

Bei den Untersuchungen zum Umweltbericht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht dargestellt.

Die Bearbeitungstiefe für die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung ist geringer als für die Umweltprüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung, nur dort erfolgt eine parzellengenaue Abgrenzung, die eine eindeutige Prognose der Umweltauswirkungen zulässt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind folgende Maßnahmen als Verminderungsmaßnahmen zu werten:

- Standortwahl: Es werden aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertige Ackerfläche überbaut.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes können die vorhandenen Erschließungssysteme (Straßen, Versorgung) genutzt werden.
- Es wird einem am Standort ansässigen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen.

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile wurden folgende umweltbezogene Zielvorstellungen abgeleitet die jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden können:

- Begrenzung der Lärmemissionen.
- Maßnahmen zum passiven Immissionsschutz unter Berücksichtigung der vorhandenen Geruchsemissionsbelastungen.
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß.

Mit der vorgesehenen 53. Änderung des Flächennutzungsplanes alleine ist kein Eingriff verbunden, der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Flächennutzungsplanänderung jedoch vorbereitet und wird durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet östlich der Speller Straße“ der Gemeinde Beesten zulässig.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist der Kompensationsbedarf abzuschätzen; auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes wird das Kompensationsdefizit exakt ermittelt.

Die Flächengrößen für die Kompensation wurden gemäß des Realzustandes und der geplanten 53. FNP-Änderung gegenübergestellt. Die Kompensationsermittlung erfolgt nach dem „Städtetags Modell“. Anhand einer überschläglichen Berechnung des Kompensationsumfanges wurde auf der Ebene der FNP-Änderung ein Kompensationsdefizit von ca. 3.400 Werteinheiten (WE) ermittelt.

Die Kompensation soll auf der Fläche der ehemaligen Bahntrasse in Beesten erfolgen. Die Fläche liegt in der Gemarkung Beesten, Flur 8, Flurstück 13/74, dort stehen noch 11.960 WE Städtetagsmodell zur Verfügung.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verläuft die K 304 von der Verkehrslärmemissionen ausgehen. Deren in den Änderungsbereich einwirkende Lärmbelastungen wurden anhand eines schalltechnischen Gutachtens, dass im Rahmen der Aufstellung Bebauungsplan Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“ der Gemeinde Beesten erarbeitet wurde, beurteilt.

Die Ergebnisse der Verkehrslärmuntersuchung haben gezeigt, dass sich sowohl für die geplanten gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich als auch für die sich nördlich anschließende Mischgebietsbebauung keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte ergeben. Schallschutzmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Das Plangebiet der 53. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G), um hier die Erweiterung der Betriebsflächen der EPS GmbH zu ermöglichen. Im Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich schützenswerte Siedlungsansätze.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 26 „Zwischen Speller Straße und Bahnhofstraße – Teil II“, die dieser Flächennutzungsplanänderung zu Grunde gelegt worden ist, wurden bei der Beurteilung der Gewerbelärsituation im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens diese im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Nutzungen berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass in der Tageszeit die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm selbst im Nahbereich zum Betriebsgrundstück der EPS BHKW GmbH deutlich unterschritten wurden. Im Nachtzeitraum (von 20:00 Uhr bis 6:00 Uhr) liefert der Betrieb EPS keinen relevanten Schallbeitrag, da die Betriebszeiten von 6:00 Uhr bis 18:00 Uhr anzusetzen sind und somit kein Nachtbetrieb stattfindet.

Da die Erweiterungsfläche zukünftig für Parkplätze und eine Lagerhalle genutzt werden soll, wird eine Untergliederung in zwei Teilflächen erforderlich, in denen mit Hilfe einer Festsetzung von unterschiedlichen Lärmkontingenten im Bebauungsplan die max. zulässige Schallabstrahlung der beiden Einzelflächen eingeschränkt wird. Da-durch wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft beitragen kann.

Um die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten werden aufgrund dieser Beurteilung im Bebauungsplan Nr. 27 die ermittelten Emissionskontingente verbindlich festgesetzt.

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsmissionen sind die westlich in der Umgebung des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe relevant. Diese Geruchsmissionen wurden gutachterlich anhand der im Juli 2009 durch das niedersächsische Ministerium für Umwelt und Klimaschutz herausgegebenen Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) beurteilt.

Nach den Berechnungen des Gutachtens beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Änderungsbereich zwischen 12 und max. 51 % der Jahresstunden.

Betrachtet man den speziellen Einzelfall der 53. Flächennutzungsplanänderung ist festzustellen, dass aufgrund der historisch gewachsenen Struktur am südlichen Dorfrand, das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich der Gemeinde Beesten liegt. Vor diesem Hintergrund sind die Belange der seit Jahrzehnten hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme vorrangig zu beachten und der Einzelfall zu prüfen.

Bei dem bestehenden Gewerbegebiet handelt es sich um ein Unternehmen mit in geringem Umfang störungsempfindlichen Nutzungen, das an seinem Standort erweitert wird. Die eigentlichen Arbeiten und die Kundenkontakte spielen sich zumeist in geschlossenen Räumen ab. Auf dem Betriebshof werden lediglich temporäre Verlade- und Liefertätigkeiten ausgeführt. Diesem Umstand muss Rechnung getragen werden.

Im äußersten Nordenwesten des Änderungsbereiches werden in kleinen Teilbereichen auf einem schmalen Streifen entlang der Speller Straße Werte über 25 % bis zu 51 % der Jahresstunden erreicht.

Betroffen hiervon ist ein Teil des genehmigten Verwaltungsgebäudes sowie die an dieses Gebäude angrenzende Parkplätze und Zufahrten, auf denen sich Personen jedoch nur vor-

übergehend aufhalten und kein dauernder Aufenthalt von Menschen stattfindet. Aus diesem Grunde werden auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet östlich der Speller Straße" der Gemeinde Beesten der dauernde Aufenthalt von Menschen in den Grundstücks-teilen entlang der Speller Straße durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen (Ausweisung von Parkplätzen und Einfahrten, Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen) ausgeschlossen. In den Erweiterungsflächen werden Gesamtbelastungen an Geruchsimmissionen von max. 20 % der Jahresstunden erreicht.

Aus geruchstechnischer Sicht wird die erhöhte Geruchsbelastung im Plangebiet daher aufgrund der Bestandssituation als Vorbelastung toleriert.

5 BERÜCKSICHTIGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

5

Für die zukünftige bauliche (Eigen-)Entwicklung der Gemeinde Beesten wird die Darstellung weiterer neuer gewerblicher Bauflächen (G) auf der Ebene des Flächennutzungsplanes notwendig.

Hierfür geeignet sind die in den Geltungsbereich der 53. Flächennutzungsplanänderung einbezogenen Flächen am südlichen Rand der zentralen Ortslage Beesten, da zu diesem Zweck ein seit Jahren bestehendes Gewerbegrundstück einbezogen und zu dessen Erweiterung eine landwirtschaftliche Nutzfläche aktiviert wird.

Diese bestehende Gewerbefläche einschl. ihrer geplanten Entwicklungsflächen sind Teile des im Umfeld der K 403 historisch gewachsenen Gemengelange.

Aufgrund der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Vergrößerung des Betriebsgrundstückes kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als gering bezeichnet werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von diesen Planungsabsichten nicht berührt. Insofern minimiert sich der Eingriff in Natur und Landschaft am Standort.

Ein weiterer Vorteil des gewählten Standortes besteht darin, die in den benachbarten Gewerbefläche vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen bzw. wirtschaftlich und bedarfsgerecht erweitern und auslasten zu können.

Alternative Planungsstandorte kommen somit nicht in Betracht, da im Rahmen einer bestandsorientierten Gewerbeentwicklung für ein seit Jahrzehnten am Südrand des Ortskerns der Gemeinde Beesten angesiedeltes Unternehmen, eine angemessene Nachverdichtung der Betriebsanlagen an einem gewachsenen Standort in der Speller Straße (K 304) ermöglicht werden soll.

Eine solche Projektentwicklung durch Nachverdichtung im Bestand entspricht infolgedessen auch einer gemeindlichen „Innenentwicklung“ im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der Begründung zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren beigelegt.


Freren, den 27.07.2021

(Siegel)

gez. Ritz

.....
Samtgemeindebürgermeister

Aufgestellt: Lingen, 27.07.2021

 Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: 0175 - 560 91 33
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183

gez. Großpietsch

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner