

**Gemeinde Börger**  
**Der Bürgermeister**



**26904 Börger**  
Waldstraße 4

Telefon 05953 / 323  
Telefax 05953 / 472

Datum: 21.12.2017

## **Bekanntmachung**

### **Bauleitplanung der Gemeinde Börger**

Bebauungsplan Nr. 24 „Mühlenberg, 2. Erweiterung“ der Gemeinde Börger

### **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 06.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Mühlenberg, 2. Erweiterung“ der Gemeinde Börger beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB hiermit bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Mühlenberg, 2. Erweiterung“ liegt am östlichen Rand der Ortslage von Börger, nordöstlich angrenzend zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde Börger.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan (M 1 : 5.000).

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Eine öffentliche Anhörung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Mühlenberg, 2. Erweiterung“ findet daher am

**Donnerstag, 18.01.2018, um 16.00 Uhr,**

in der Gemeindeverwaltung Börger, Waldstraße 4, 26904 Börger, statt. Während dieser öffentlichen Anhörung wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ich weise daraufhin, dass diese Bekanntmachung nachrichtlich im Internet unter „[www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen](http://www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen)“ veröffentlicht ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Gößling)

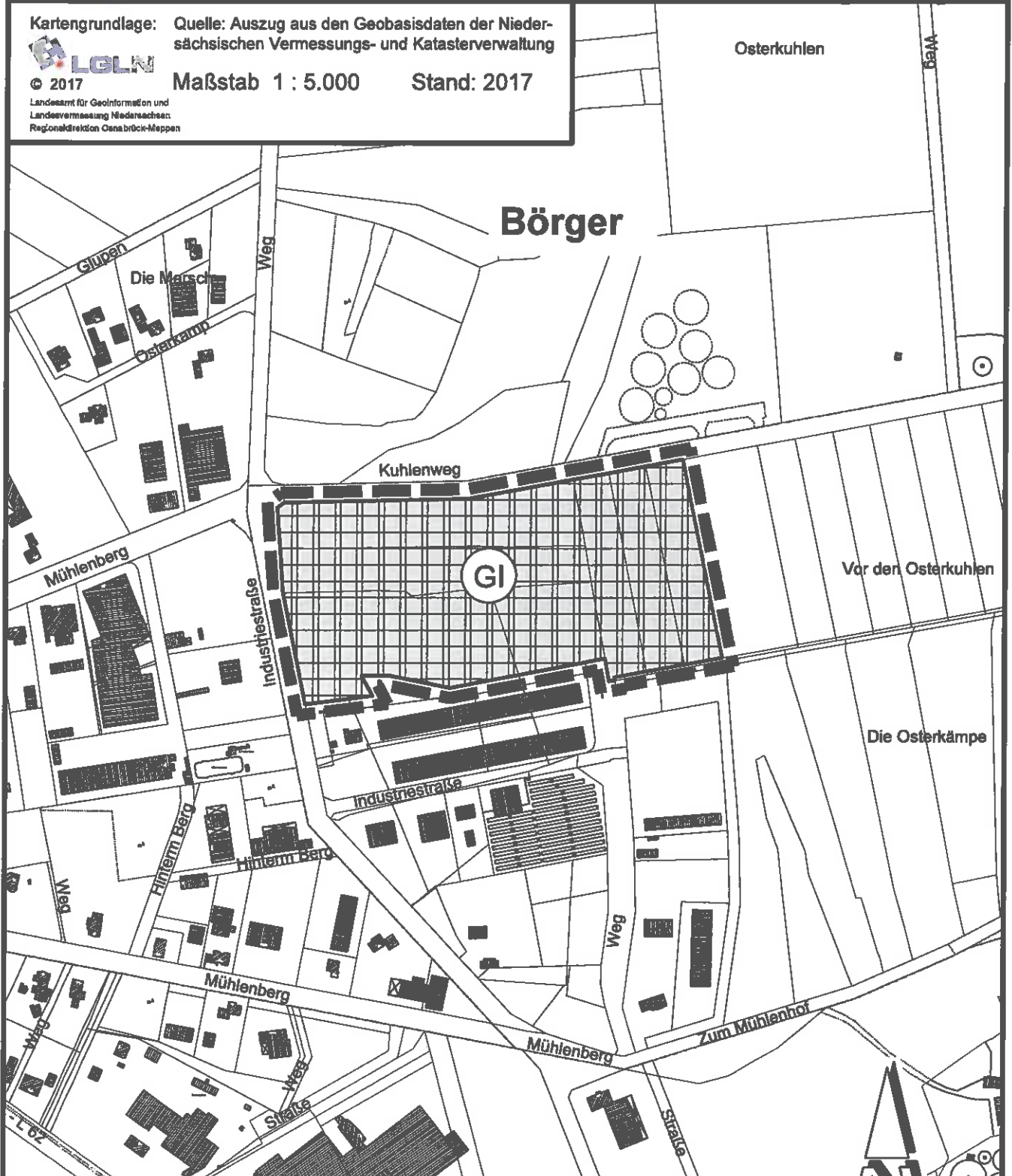
Aushang: 21.12.2017

Abnahme: 23.01.2018



# Bebauungsplan Nr. 24 "Mühlenberg 2. Erweiterung" der Gemeinde Börger

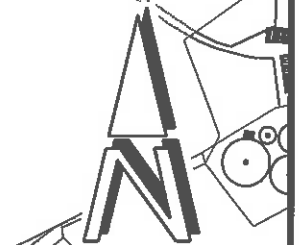
Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2017 Maßstab 1 : 5.000 Stand: 2017  
Landesamt für Geoinformation und  
Landvermessung Niedersachsen  
Regionalktion Osnabrück-Meppen



GI - Industriegebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000  
Stand: 07.06.2017



**Bebauungsplan Nr. 24 „Mühlenberg, 2. Erweiterung“**

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

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

**Grundzüge der Planung**

**1 Grundsätzliche Vorgaben**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 „Mühlenberg, 2. Erweiterung“ der Gemeinde Börger liegt am östlichen Rand der Ortslage von Börger nordöstlich angrenzend zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,7 ha und stellt sich größtenteils als Acker dar. Es wird im Westen durch die Industriestraße und im Norden durch den „Kuhlenweg“ begrenzt.

**2 Planungsanlass / Planung**

Der Gemeinde Börger liegen mehrere Anfragen zur Errichtung von Gewerbebetrieben vor. Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen in Börger sind jedoch vergeben oder bereits bebaut. Aufgrund der vorliegenden Nachfrage beabsichtigt die Gemeinde eine neue Industriegebietsfläche für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen, damit sich neue Betriebe in Börger ansiedeln können.

Die für die Industriegebietserweiterung vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an den bestehenden Gewerbestandort von Börger an und erweitert diesen städtebaulich sinnvoll nach Osten. Für eine Teilfläche von ca. 3 ha ist die Ansiedlung eines neuen Industriebetriebes bereits konkret vorgesehen.

Da die Erweiterungsflächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und die geplante Nutzung ohne Bauleitplanung nicht zulässig ist, ist für die geplante Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebiets wurden mit der 102. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Sögel bereits als Industriegebiet dargestellt. Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit entsprochen.

### Bestehende Nutzungsstruktur

Die Flächen im Plangebiet werden zu einem großen Teil landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Ackerflächen sind von einzelnen Gehölzreihen unterbrochen. Auch am Westrand befinden sich angrenzend zur dort verlaufenden Industriestraße ein Gehölzstreifen und am Nordrand einzelne Baumstandorte.

Im Westen und Süden schließt sich der bestehende Industrie- und Gewerbestandort von Börger an. Diese Flächen sind fast vollständig bebaut und in gewerblicher Nutzung.

Nördlich des Kuhlenweges nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage innerhalb eines hier ausgewiesenen Industriegebietes. Nördlich und nordwestlich schließen sich, wie auch östlich des Plangebietes, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann sowohl von Westen über die Industriestraße als auch von Norden über die Straße „Kuhlenweg“ erfolgen. Die Industriestraße hat über weitere Straßenzüge nach Süden bzw. Westen Anschluss an die Spahnharrenstätter Straße (L 62) bzw. die Breddenberger Straße (L 32). Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet möglichst oberflächlich versickert werden. In den direkt angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten ist dieses problemlos möglich. Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet wird jedoch durch eine Bodenuntersuchung ermittelt.

Die übrigen Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

## **3 Umweltsituation und Auswirkungen der Planung**

### Immissionssituation

#### *Geruchsimmissionen*

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, von denen Emissionen ausgehen könnten, sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb bzw. Stallanlage liegt ca. 450 m westlich des Plangebietes, hinter einem bestehenden Gewerbegebiet. Direkt östlich des Plangebietes, südlich des Kuhlenweges befindet sich jedoch ein Wirtschaftsdüngerlager (Güllebehälter) und südwestlich des Plangebietes die ehemalige Kläranlage der Gemeinde. Diese wird nur noch als Pumpstation für das Schmutzwasser genutzt.

Im Rahmen der 102. Flächennutzungsplanänderung wurde die zu erwartende Geruchs-situation nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ermittelt. Der zulässige maximale Immissionswert (IW) für Gewerbe- und Industriegebiete beträgt gemäß GIRL 0,15 (Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden).

Nach den Ermittlungen werden im östlichen Bereich des Plangebietes Immissionswerte von 0,10 und im südwestlichen Bereich von 0,12 und damit für ein Industriegebiet unproblematische Werte erreicht (Auszug, s. Anlage).

Nördlich des Kuhlenweges wurde eine Biogasanlage realisiert, welche bei den früheren Ermittlungen noch keine Berücksichtigung fand. Für das Plangebiet wird daher die zu

erwartende Geruchssituation neu gutachterlich ermittelt. Die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in die Planung ein.

Biogasanlagen unterliegen ab einer vorhandenen Gesamtmasse von 10.000 kg des hoch-entzündlichen Biogases der Störfall-Verordnung (Störfall-V). Dieser Fall ist vorliegend gegeben. Es wird daher geprüft, ob und welchem Umfang für schutzwürdige Nutzungen im geplanten Industriegebiet (Plangebiet) Vorsorgeabstände einzuhalten sind.

#### *Verkehrslärmimmissionen*

Mit der Spahnharrenstätter Straße (L 62) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in über 450 m Entfernung südlich des Plangebietes. Der Abstand vergrößert sich nach Osten auf über 800 m. Aufgrund dieser Entfernungen und der zwischengelagerten Bebauung sind unzumutbare Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

#### *Emissionen des Plangebietes*

Um die aus dem Plangebiet zu erwartenden Emissionen zu beschränken, werden Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt. Dabei kann auf eine im Rahmen der 102. Flächennutzungsplanänderung durchgeführte Schallermittlung gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ zurückgegriffen werden.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden bei der damaligen Berechnung das nächste in einem Mischgebiet gelegene Wohnhaus (Immissionspunkt IP 1) südlich des Mühlenweges und ein weiteres in einem ausgewiesenen Wohngebiet am Kiefernweg gelegenes Wohnhaus (IP 2) nordwestlich des Plangebietes berücksichtigt.

Die damalige Berechnung erfolgte dabei mit der Maßgabe, dass durch das Plangebiet im Bereich der nächstgelegenen vorhandenen Wohnnachbarschaft keine relevanten Beiträge in einem Anlagenzulassungsverfahren im Sinne der TA Lärm hervorgerufen werden. Nach der TA Lärm (Punkt 3.2.1) gelten Zusatzbelastungen, die 6 und mehr dB (A) unter dem Richtwert liegen, als nicht mehr relevant. In diesem Fall darf einer hinzukommenden Anlage eine Genehmigung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden und es kann nach den Bestimmungen der TA Lärm die Ermittlung der Vorbelastung entfallen (Irrelevanzkriterium). Auch wenn die TA Lärm nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung anzuwenden ist, kann sie u.a. für die Bewertung einer Zusatzbelastung herangezogen werden.

Für das zukünftige Industriegebiet sind Emissionskontingente/qm von 67/52 dB (A) tags/nachts angenommen worden. Diese sind i.d.R. für den Bedarf in einem Industriegebiet ausreichend.

Unter dieser Bedingung lagen die ermittelten Beurteilungspegel am IP 1 jeweils 9,4 dB (A) tags/nachts unter dem Richtwert. Am IP 2 liegen sie 6,2 dB (A) tags/nachts unter dem Richtwert. Da der Geltungsbereich der 102. Flächennutzungsplanänderung neben dem vorliegenden Plangebiet auch weitere gewerbliche Entwicklungsflächen nördlich des Kühlenweges umfasste, wird der Anteil aus dem vorliegenden Plangebiet die o.g. Werte nochmals unterschreiten. Das Irrelevanzkriterium der TA Lärm wird somit erfüllt. Weiterhin wird damit gewährleistet, dass die sonstigen Gewerbe- und Industriegebietsflächen durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt werden.

Die genannten Emissionskontingente werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

#### Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung werden als Ackerland genutzte Flächen in bebaute Flächen umgewandelt. Durch die Überplanung der vorhandenen Gehölzreihen können außerdem artenschutzrechtliche Auswirkungen entstehen.

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. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen.

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurde für das Plangebiet im Rahmen der Aufstellung der 102. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2008 bereits eine faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurden im Plangebiet selbst und unmittelbar angrenzend vor allem Brutvogelarten der Gehölze und Saumstrukturen festgestellt. Diese Aufnahmen werden mit der vorliegenden Planung durch neue Aufnahmen aktualisiert und die artenschutzrechtlichen Belange anhand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Bei den faunistischen Kartierungen werden die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse berücksichtigt.

#### **4 Weiteres Verfahren**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 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 gem. § 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 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge liegen vor bzw. sind vorgesehen:

- Geruchsimmissionsermittlung (Auszug - Anlage 1) / Ergänzende Geruchsuntersuchungen
- Abstandsermittlung nach Störfall-Verordnung (Störfall-V)
- Gewerbelärmermittlung
- Bodenuntersuchung
- Umweltbericht
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)