



Gemeinde Lengerich
Landkreis Emsland

Urschrift



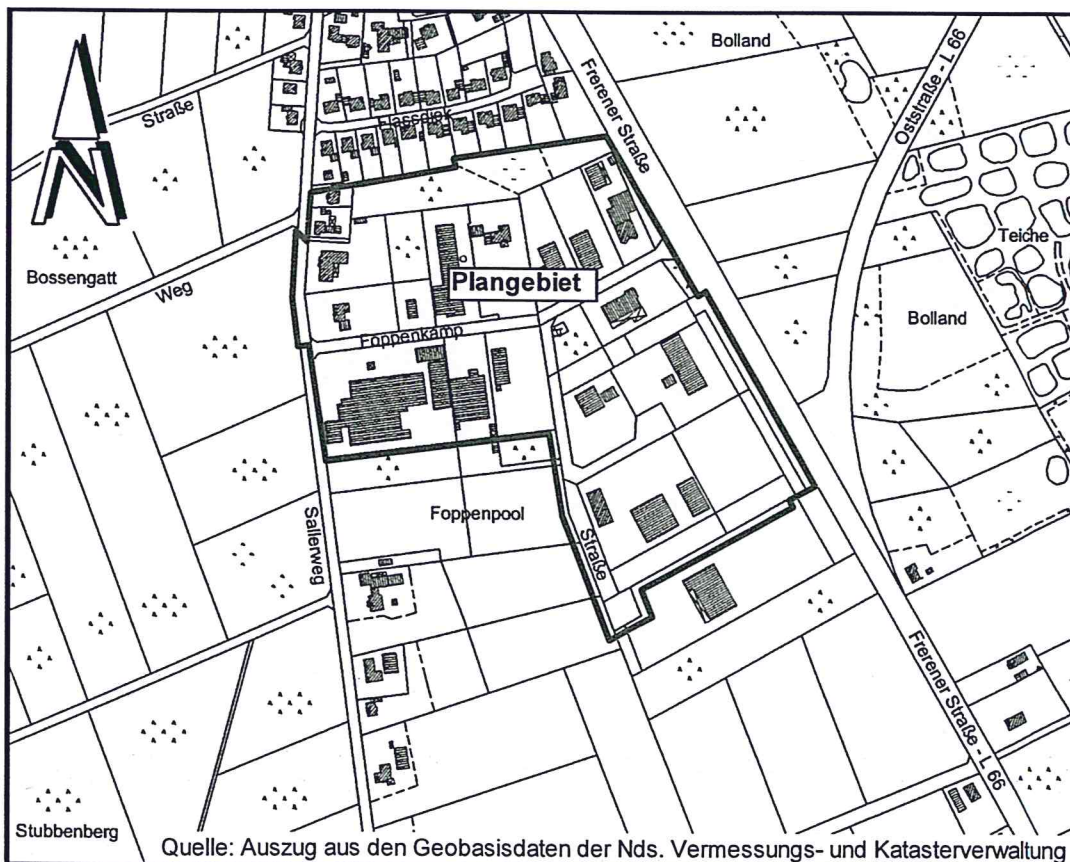
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 10 E

„Foppenkamp, Optimierung Bebauungspläne
Nr. 10, Nr. 10 A, Nr. 10 B, Nr. 10 C, Nr. 10 D“

(Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	9
2.4 IMMISSIONSSITUATION.....	10
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	12
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	14
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	15
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	16
6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	18
7 HINWEISE	19
8 STÄDTEBAULICHE DATEN	21
9 VERFAHREN	21
ANLAGEN.....	22

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 E der Gemeinde Lengerich befindet sich im Süden des Gemeindegebietes zwischen der „Frerener Straße“ im Osten und dem „Sallerweg“ im Westen. Im Norden grenzt es an die Wohngrundstücke entlang der Straße „Flassdiek“.

Es umfasst mit seinem Geltungsbereich wesentliche Teile des Gewerbestandortes „Foppenkamp“ und greift dadurch in Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 10 und dessen 1. Änderung, Nr. 10 A und dessen 1. Änderung, Nr. 10 B und dessen 1. Änderung, Nr. 10 C und Nr. 10 D ein.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Gewerbestandortes „Foppenkamp“, welcher im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren seit Anfang der 1990er Jahre stetig weiter entwickelt wurde.

Innerhalb der Bebauungspläne wurden Gehölzflächen zum Erhalt festgesetzt und durch Pflanzgebote ergänzt. Diese Festsetzungen haben sich jedoch oftmals als nicht sinnvoll erwiesen. Im Zuge der Ausweitung des Gewerbestandortes bzw. um für bereits ansässige Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, wurden zwischengelagerte Wald- und Grünflächen bereits in mehreren Fällen als Gewerbegebiet überplant.

Des Weiteren sind insbesondere im Bebauungsplan Nr. 10 Pflanzflächen zwischen den Gewerbegrundstücken und der Erschließungsstraße festgesetzt. Diese sind aus Erschließungsgründen nicht sinnvoll und auch tatsächlich nicht vorhanden.

Mit der vorliegenden Planung sollen daher die Gehölzstreifen innerhalb des Gewerbestandortes überplant werden, da sie vor einer weiteren Ausdehnung des Gebietes als städtebaulich günstige Erweiterungsflächen für die ansässigen Betriebe angesehen werden. Auch die am Ostrand des Gebietes festgesetzten Gehölzflächen im Bereich der 20 m-Bauverbotszone an der ehemaligen Landesstraße 66 (Frerener Straße) sind nach Abstufung der Straße zur Gemeindestraße nicht mehr erforderlich.

Der südliche Teilbereich des Gewerbestandortes (Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 10 A und dessen 1. Änderung, Nr. 10 C und 10 D) ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da hier die randlich festgesetzten Wald- und Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbestandortes erhalten bleiben sollen.

Weiterhin wird eine Stichstraße im südöstlichen Bereich als Gewerbegebiet überplant, da sie der Erschließung nur eines Betriebes dient. Aufgrund dieser Entwicklung erübrigt sich das Vorhalten einer öffentlichen Straßenverkehrsflä-

che in diesem Bereich. Der Betrieb hat die Fläche erworben und nutzt sie als private Zufahrt.

Die Planung dient damit insgesamt einer Optimierung der zulässigen Flächennutzung im Gewerbebestandort.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von über 103.000 qm der Bebauungspläne Nr. 10, 10A, 10B, 10C und 10 D einschließlich z.T. vorhandener Änderungen. Dabei handelt es sich um bereits bislang größtenteils als Baugebiet festgesetzte Bereiche, für die durch die Einbeziehung der Pflanzstreifen und Gehölzflächen in das Gewerbegebiet und der Ausdehnung der überbaubaren Bereiche eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung ermöglicht werden soll.

Die Flächen sind fast vollständig bebaut und in gewerblicher Nutzung. Im übrigen ist für Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist. Damit ist für das Plangebiet vom Bereich der Innenentwicklung auszugehen (Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Mai 2007, § 13 a, Rn 35).

Der Bebauungsplan ist auch nach Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beurteilen (Bau eines Vorhabens, für den

im bestehenden Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt gemäß dem UVPG für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mindestens 2 ha. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall überschritten.

Wie oben ausgeführt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern in ihm eine zulässige Grundfläche von 7 ha nicht überschritten wird und eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Bebauungsplan ca. 6,8 ha.

Mit Hilfe der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien ist daher die mögliche Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter zu prüfen und die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben festzustellen.

2.2.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c des UVPG

Im Folgenden wird untersucht, ob für den vorliegenden Fall eine UVP-Pflicht im Einzelfall besteht. Gem. § 3 c UVPG ist bei der Vorprüfung auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	Ausweitung eines bestehenden Gewerbegebietes mit einer festgesetzten Grundfläche von ca. 6,0 auf 6,8 ha.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch das Vorhaben	Das Gebiet ist fast vollständig mit gewerblich genutzten Gebäuden und Anlagen bebaut. Die Flächen könnten jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt und mit maximal zweigeschossigen Gebäuden bebaut werden. Das Gewerbegebiet wird durch die vorliegende Planung um ca. 8.100 qm vergrößert. Nur auf dieser Teilfläche wird die Nutzung bzw. die Flächenversiegelung intensiviert.
1.3	Abfallerzeugung	Bezogen auf die geplante Gebietserweiterung besteht keine Relevanz. Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Entsorgungssysteme.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Belästigungen und „Umweltverschmutzungen“ können durch die vorhandenen und zu erweiternden Nutzungen hervorgerufen werden (Gewerbelärm).
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Produktionsverfahren oder Technologien sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, damit sind in diesem Rahmen auch keine Fragen des Unfallrisikos zu erörtern.

2 Standort des Vorhabens	Empfindlichkeit je Kriterium:	Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich ?
<p>2.1 Nutzungskriterien: Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</p>	<p><u>Siedlung:</u> Das Gebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes von Lengerich im Gewerbebestandort „Foppenkamp“. Die Flächen waren bereits bislang größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt und sind in weiten Teilen mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen bebaut. Nach Norden schließt die weitere Ortslage von Lengerich an. Südlich grenzen zum Teil weitere Gewerbeflächen und im Südwesten einzelne Wohngebäude im Außenbereich an. Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung sind geringfügig mehr Schallimmissionen zu erwarten, als bisher im Plangebiet zulässig waren. Erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind durch die Gewerbegebietserweiterung jedoch nicht zu erwarten (s. Lärmberechnung Kap. 2.4).</p>	--
	<p><u>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</u> Eine land- oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung besteht auf den nördlichen und in Teilen östlichen Randflächen. Die Waldfläche am Nordrand bleibt unverändert erhalten. Am Ostrand wird eine Waldfläche von ca. 3.800 qm überplant. Für diese Fläche erfolgt eine Ersatzaufforstung.</p>	--
	<p><u>Erholung:</u> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf. Die Erholungseigenschaften der westlich und östlich vorhandenen größeren Waldflächen werden durch die Gewerbegebietsausweitung nicht eingeschränkt.</p>	--
	<p><u>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</u> Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen bleiben im Wesentlichen erhalten. In einem Fall dient die Straße zur Erschließung nur eines Gewerbebetriebes und wird mit der vorliegenden Planung diesem zugeordnet. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen bleiben erhalten.</p>	--
<p>2.2 Qualitätskriterien: Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</p>	<p><u>Wasser:</u> Der Gewerbebestandort befindet sich in einem Vorsorgegebiet für die Wasserwirtschaft. Im Gebiet dürfen jedoch nur Betriebe zugelassen werden, die keine grundwassergefährdenden Stoffe einsetzen bzw. die durch entsprechende Vorkehrungen eine Grundwassergefährdung ausschließen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erwarten.</p>	--
	<p><u>Boden:</u> Eine mögliche Versiegelung wird im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen auf einer Fläche von ca. 8.100 qm erhöht. Nur auf dieser Teilfläche sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die über das bisherige Maß hinausgehen, zu erwarten. Diese können extern ausgeglichen werden.</p>	--

		<p><u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u> Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind gering, da keine höherwertigen Biotope betroffen sind. Für die überplanten Gehölzstreifen und -flächen werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.</p>	--
		<p><u>Landschaftsbild:</u> Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung gering. Die ergänzend mögliche Bebauung wird an die bestehenden Festsetzungen angepasst. Eine Einbindung in die Landschaft bleibt durch die angrenzend vorhandenen größeren Waldflächen gewährleistet.</p>	--

2.3	<u>Schutzkriterien:</u>	<u>Schutzbedürftigkeit</u>	
2.3.1	vorgeschlagene FFH oder EU-Vogelschutzgebiete	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	--
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 24 NNatG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	--
2.3.3	entfällt	-	--
2.3.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 NNatG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	--
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 28 a / b NNatG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	--
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 48 NWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 92 NWG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	--
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Überschreitungen nicht bekannt	--
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Dem Raumordnungsgesetz wird entsprochen, die Siedlungstätigkeit erfolgt in Verbindung zu im wesentlichen bereits genutzten Bereichen.	--
2.3.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	Im und angrenzend zum Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Dieser Situation wird durch einen Hinweis Rechnung getragen, dass die untere Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Beginn der ersten Arbeiten zu informieren ist. Nach Begutachtung und ggf. notwendig werdenden archäologischen Arbeiten muss die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde gesondert freigegeben werden.	--

-- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

+ = erhebliche Auswirkungen oder erhebliche Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff)	
<p>Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <p>3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)</p> <p>3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</p> <p>3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen</p> <p>3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen</p>	
<p>Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen</p>	<p>Die Planung umfasst einen größtenteils bereits gewerblich genutzten Bereich. Für die ansässigen Betriebe sollen die Nutzungsmöglichkeiten durch Aufhebung randlicher und zwischengelagerter Gehölzstreifen bzw. -flächen im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung optimiert werden. Wesentlicher Planinhalt ist somit die Erweiterung des Gewerbestandortes um insgesamt ca. 8.100 qm innerhalb der bisherigen Bebauungspläne.</p> <p>Die ergänzend ermöglichte Bebauung wird in ihrer Art, Ausgestaltung und der Bauhöhe an die bereits vorhandene Bebauung angepasst.</p> <p>Durch die geplante Gebietserweiterung erfolgt eine Erhöhung der bereits bestehenden Geräuschmissionen. Die Belastung für benachbarte Wohnnutzungen wurde ermittelt und die Auswirkungen als irrelevant beurteilt (s. Kap. 2.4).</p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Bodendenkmale. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist daher spätestens vier Wochen vor Beginn der ersten Arbeiten zu informieren, damit vorherige bzw. baubegleitende archäologische Maßnahmen möglich sind. In den Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen (s. Kap. 7).</p>
<p>Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild</p>	<p>Aufgrund der größtenteils bestehenden Bebauung ist die Bedeutung des Plangebietes in Bezug auf die natürlichen Merkmale gering. Die im nördlichen Bereich vorhandene größere Waldfläche bleibt erhalten und dient weiterhin als Pufferzone zum nördlich angrenzenden Wohngebiet.</p> <p>Es werden stark anthropogen beeinflusste Flächen in Anspruch genommen, die erschlossen sind und bereits einem Bebauungsplan unterliegen.</p> <p>Durch die vorrangig geplante Oberflächenwasserversickerung im Plangebiet werden negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, kann ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind gering. Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad um ca. 6.500 qm erhöht.</p> <p>Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind ebenfalls gering, da keine höherwertigen Biotope betroffen sind. Aufgrund umliegend vorhandener größerer Waldflächen sind ausreichend Ausweichquartiere vorhanden, so dass die Habitat-Funktion des Planbereiches im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.</p> <p>Die Belange des Waldgesetzes werden beachtet und entsprechende Ersatzaufstellungen vorgenommen. Dem verbleibenden Kompensationsdefizit wird durch entsprechende externe Maßnahmen Rechnung getragen.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung gering. Die ergänzend ermöglichte Bebauung wird in ihrer Art, Ausgestaltung und der Bauhöhe an die bereits vorhandene Bebauung angepasst. Eine Einbindung bleibt durch die angrenzend vorhandenen Gehölzflächen gewährleistet.</p> <p>Die Dauer der Auswirkungen wird durch die Dauerhaftigkeit der errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzungen bestimmt; der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft ist wiederherstellbar; die Auswirkungen auf die Umwelt sind reversibel.</p>

Ergebnis:

Das vorliegende Plangebiet wurde bereits im Rahmen früherer Bauleitplanverfahren als Gewerbestandort entwickelt. Mit der Planung wird somit auf im Wesentlichen bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen zurückgegriffen,

für die die bislang getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bestehen bleiben. Auch die interne Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. ihres Emissionsverhaltens (GE und GE E) bleibt erhalten und wird auch für die jeweilige Erweiterungsfläche übernommen, um die Belange des Schallschutzes für die vorhandene Nachbarbebauung angemessen zu berücksichtigen. Durch die Aufhebung intern festgesetzter Grün- und Waldflächen soll lediglich eine Optimierung der Flächennutzung für die Gewerbebetriebe erreicht werden.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Die bisher bestehenden Festsetzungen und die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 10 bis 10 D sind in Anlage 1 dargestellt. Die Flächen wurden in diesem Rahmen größtenteils als Gewerbegebiet, z.T. mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen, festgesetzt und werden entsprechend genutzt. Eine kleinere Teilfläche im nordwestlichen Bereich wurde als Mischgebiet festgesetzt und ist vollständig bebaut.

Eine am nördlichen Rand vorhandene Gehölzfläche sollte als Mischwald entwickelt werden und wurde im Bebauungsplan Nr. 10 als Fläche für Wald festgesetzt. Der Bereich stellt eine Pufferzone zum nördlich angrenzenden vollständig bebauten Kleinsiedlungsgebiet an der Straße „Flassdiek“ dar.

Unmittelbar östlich verläuft die frühere Landesstraße 66 (Frerener Straße). Die östlichen Randflächen des Plangebietes wurden im Bereich der 20 m-Bauverbotszone mit einem Pflanzgebot belegt (Bebauungsplan Nr. 10) bzw. es wurde eine mit Gehölzen bestandene Fläche als Fläche für Wald festgesetzt (Bebauungsplan Nr. 10 B). Mit Fertigstellung der östlichen Umgehungsstraße (Oststraße – L 66), welche südlich des Plangebietes in die Frerener Straße übergeht, wurde die Frerener Straße angrenzend zum Plangebiet zur Gemeindestraße herabgestuft.

Östlich und westlich des Plangebietes schließen sich größere zusammenhängende Waldflächen an. Im Süden setzt sich der Gewerbebestandort „Foppen-

kamp“ fort. Die Flächen sind zum Teil bereits in gewerblicher Nutzung, teilweise werden sie noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt.

2.4 Immissionssituation

a) Gewerbelärm (Anlage 2)

Nördlich des Gewerbestandortes befindet sich ein Kleinsiedlungsgebiet. Südwestlich und südöstlich befinden sich weitere Wohnnutzungen im Außenbereich.

Im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 10 bis Nr. 10 D wurden die Flächen im Gewerbestandort „Foppenkamp“ größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt. Die den Wohnnutzungen nächstgelegenen Teilflächen am nördlichen und südwestlichen Rand wurden als eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe und Anlagen, deren Immissionen nicht wesentlich stören, festgesetzt. Diese Teilflächen wurden damit auf den Störgrad eines Mischgebietes reduziert.

Im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 10 bis Nr. 10 D wurden zum Teil schalltechnische Berechnungen auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Dabei wurden für die Gewerbegebiete jeweils übliche flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) von 65/50 dB (A)/qm tags/nachts bzw. für die eingeschränkten Gewerbegebiete von 60/45 dB (A)/qm tags/nachts zugrunde gelegt.

Als maßgeblicher Immissionsort wurde je nach Lage des jeweiligen Plangebietes ein Wohnhaus im nördlich an der Straße „Flassdiek“ gelegenen Kleinsiedlungsgebiet (IP 1) oder ein Wohnhaus im Außenbereich südwestlich des Gewerbestandortes (IP 2) berücksichtigt.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 werden für die jeweiligen Baugebiete Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein Kleinsiedlungsgebiet 55/40 dB (A) tags/nachts. Wohnhäuser im Außenbereich sind hinsichtlich ihres Schutzanspruches entsprechend einem Dorf-/Mischgebiet zu beurteilen. Für diese Gebiete sind Orientierungswerte von 60/45 dB (A) tags/nachts anzustreben.

Die damaligen Berechnungen ergaben für den jeweiligen Immissionsort eine Einhaltung bzw. geringfügige Überschreitung (< 1 dB (A)) der jeweils maßgeblichen Orientierungswerte. Flächenbezogene Schalleistungspegel wurden in den Bebauungsplänen Nr. 10 bis Nr. 10 D jedoch nicht festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung werden innerhalb des Gewerbestandortes „Foppenkamp“ bislang als Grünfläche oder Fläche für Wald festgesetzte Teilbereiche als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planung stellt somit eine Erweiterung des bereits großflächig ausgewiesenen Gewerbegebietes dar.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch die geplante Gewerbegebietserweiterung in der Nachbarschaft des Plangebietes hervorgerufen werden, ist eine Schallermittlung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“

(Ausgabe Dez. 2006)¹ durchgeführt worden (s. Anlage 2).
Dabei wurden, wie bei den früheren Berechnungen, für ein Gewerbegebiet Emissionskontingente von 65/50 dB (A)/qm tags/nachts bzw. für ein eingeschränktes Gewerbegebiet von 60/45 dB (A)/qm tags/nachts angenommen.

Nach der vorliegenden Berechnung ergeben sich am IP1 durch die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen folgende Beurteilungspegel:

tags: 44,7 dB(A)

nachts: 29,7 dB(A)

Am IP2 ergeben sich Beurteilungspegel von:

tags: 43,5 dB(A)

nachts: 28,5 dB(A)

Diese Werte liegen für den IP 1 tags/nachts 10,3 dB(A) und für den IP 2 tags/nachts 16,5 dB(A) unter dem Richtwert. Nach der TA-Lärm gelten Zusatzbelastungen, die 6 und mehr dB (A) unter dem Richtwert liegen, als nicht relevant. In diesem Fall ist auch eine Ermittlung der Vorbelastung nicht erforderlich. Die von den geplanten Gewerbegebietserweiterungen ausgehenden Schallimmissionen unterschreiten die Irrelevanzgrenze in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte somit erheblich. Durch die vorliegende Planung sind erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen durch Gewerbelärm daher nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Stäube, Strahlung, Erschütterungen, Licht oder Abwärme) sind durch die späteren Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Sie können ggf. auf Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

Verkehrslärmimmissionen (Anlage 3)

Mit der Oststraße bzw. der Frerener Straße verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße (L 66) südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 30-35 m und verschwenkt dann nach Nordosten.

Bei einer im Oktober 2008 durchgeführten Verkehrszählung ist auf der L 66 nordöstlich des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 1.579 Kfz ermittelt worden. Zum Lkw-Anteil wurden keine Angaben gemacht. Diesbezüglich wird daher auf die Verkehrszählung des Niedersächsischen Landesamtes für Straßenbau im Jahr 2000 zurückgegriffen. Danach betrug der Lkw-Anteil 10,1 %. Bei den Berechnungen des Emissionspe-

¹ Bei der DIN 45691 sind gegenüber früheren Rechenverfahren (z.B. DIN 18005) Einflüsse durch Abschirmung, Reflexion sowie Boden- und Meteorologiedämpfung nicht enthalten. Bei gleichen Zahlenwerten ergeben sich nach der DIN 45691 überwiegend höhere Emissionspegel als nach der bisher üblichen Berechnung (z.B. nach DIN 18005 alt). Nach den Begriffsbestimmungen der DIN 45691 handelt es sich bei den damit errechneten zulässigen Emissionskontingenten (L_{EK}) somit um immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP).

gels der L 66 (Anlage 3) ist von einem gleichbleibenden Lkw-Anteil ausgegangen worden.

Bei schalltechnischen Prognosen im Rahmen der Bauleitplanung ist zur Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung tendenziell ein Prognosehorizont von 10-15 Jahren zugrunde zu legen. Bei den Berechnungen wurde der Prognosewert für das Horizontjahr 2026 mit 1 % pro Jahr (1.889 Kfz/24 h, d.h. + 19,6 %) berücksichtigt.

Die Berechnungen ergaben unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h im ungünstigsten Fall eine Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB (A) um 7,8 bzw. 7,6 dB (A) tags / nachts. Da die Oststraße in Höhe des Plangebietes nach Nordosten verschwenkt, ist größtenteils von noch geringeren Beurteilungspegeln auszugehen. Somit sind unzumutbare Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Verkehrslärm der L 66 nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 10 bis Nr. 10 D sind die Flächen des Gewerbebestandes „Foppenkamp“ mit Ausnahme einer kleineren Mischgebietsfläche im nordwestlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 10) als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der nördlich und südwestlich angrenzenden Wohnbebauung wurden für die jeweils nächstgelegenen Gewerbeflächen Einschränkungen dahingehend getroffen, dass in diesem Bereich nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören (GE E). Darüber hinaus dürfen im gesamten Geltungsbereich nur Betriebe zugelassen werden, die keine grundwassergefährdenden Stoffe einsetzen bzw. die durch entsprechende Vorkehrungen eine Grundwassergefährdung ausschließen.

Diese Festsetzungen bleiben unverändert erhalten und werden auch für die jeweiligen Erweiterungsflächen übernommen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Weitergehende Einschränkungen oder ein Ausschluss einzelner nach § 6 BauNVO in einem Mischgebiet bzw. nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht vorge-

nommen. Diese Tatsache führte insbesondere hinsichtlich dadurch zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten zu Schwierigkeiten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde daher bereits mit der 1. Änderung ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgenommen.

Der Gewerbestandort ist mittlerweile fast vollständig mit Gebäuden und Betriebswohnungen produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe bebaut und soll auch zukünftig solchen Betrieben vorbehalten bleiben.

Um diese Nutzungsstruktur sicherzustellen, soll der Ausschluss von Vergnügungsstätten und vergleichbarer Einrichtungen für das gesamte Gebiet übernommen werden. Vergnügungsstätten sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein und werden mit der vorliegenden Planung ausgeschlossen.

Ausschluss von Bordellen und bordellartig geführten Gewerbebetrieben

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen drei Gruppen, die sich unter Ansprache bzw. Ausnutzung des Sexual- (z.B. Amüsierbetrieb), Spiel- (z.B. Spielhalle) und/oder Geselligkeitstriebes (z.B. Diskothek) einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Aufl., § 4a Rn 22).

Besondere Schwierigkeiten bei der Einstufung in diese Definition bereiten Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs und vergleichbare Einrichtungen.

Nach einem Urteil des BVerwG vom 25.11.1983 entsprechen solche Betriebe nicht dem typischen - üblicherweise auf eine kommerzielle und stets passiv erlebte „Unterhaltung“ der Kunden ausgerichteten - Erscheinungsbild der Vergnügungsstätten i.S. der BauNVO. Sie sind daher bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen und gemäß § 6 (2) Nr. 6 und § 8 (2) Nr. 1 in einem Misch- bzw. einem Gewerbegebiet allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Gemeinde würde der Ausschluss von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage der § 6 (2) Nr. 6 und § 8 (2) Nr. 1 nicht zu der formulierten Zielsetzung führen.

Für die Gemeinde besteht jedoch die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 (9) BauNVO, wonach einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden können. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Aus den o.g. Gründen werden daher, wie bereits für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 vorgenommen, auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen im gesamten Plangebiet (MI, GE und GE E) ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete (GE und GE E) bleibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Auch für das Mischgebiet bleibt die Grundflächenzahl von 0,4, die Geschossflächenzahl von 0,6 bei ebenfalls maximal zwei Vollgeschossen unverändert.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten (GE und GE E) wurde zum Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche Baulängen über 50 m bis zu maximal 150 m zuließ. In anderen Bereichen wurde eine Bauweise nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch hier Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, brauchen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen auch weiterhin nicht eingeschränkt werden. Für die festgesetzten Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete (GE und GE E) wird eine einheitliche Regelung getroffen und keine Bauweise festgesetzt.

Für das Mischgebiet war dagegen bislang eine offene Bauweise für Gebäudelänge bis maximal 50 m festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt unverändert erhalten. Tatsächlich wird die maximale Gebäudelänge bereits aufgrund der geringen Größe des Gebietes und des ausgewiesenen Bauteppichs auf unter 50 m beschränkt.

Baugrenzen

Die Überplanung der im Gebiet vorhandenen Gehölzstreifen und –flächen dient vorrangig einer Ausweitung der Bauteppiche zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet. Im östlichen Bereich des Plangebietes entfällt zudem die bislang einzuhaltende 20 m – Bauverbotszone entlang der Frerener Straße. Die Bauteppiche werden mit der vorliegenden Planung daher in diesen Bereichen ausgeweitet bzw. werden zusammenhängende Bauteppiche geschaffen. Insbesondere zu den Straßenverkehrsflächen werden nicht überbaubare Bereiche von fast einheitlich 3 m Breite festgesetzt.

Die überplante Stichstraße wird, aufgrund innerhalb der Fläche verlaufender Ver- und Entsorgungsleitungen, vollständig als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt und soll dem anliegenden Betrieb zukünftig als private Zufahrt dienen.

Die Abstände der Baugrenzen zu der im nördlichen Bereich bestehenden Waldfläche waren bereits bislang mit nicht überbaubaren Bereichen zwischen 5 bis 10 m unterschiedlich geregelt. Dieser Abstand wird nur im westlichen Bereich auf bis zu 3 m reduziert, um für einen ansässigen Betrieb erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. In den übrigen Bereichen bleiben die Baugrenzen, wie auch im Mischgebiet, unverändert festgesetzt.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die mit den Bebauungsplänen Nr. 10 bis Nr. 10 D, einschließlich bisheriger Änderungen, getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden mit der vorliegenden Planung größtenteils aufgehoben (s. a. Kap. 5). Von der Planung unberührt verbleiben die Fläche für Wald am nördlichen Rand des Plangebietes und das am Westrand innerhalb der Straße „Sallerweg“ vorgesehene Verkehrsgrün. Da der Wald eine wichtige Pufferfunktion zur nördlich gelegenen Kleinsiedlung erfüllt und das Verkehrsgrün eine Nutzung des Sallerweges durch Gewerbeverkehr verhindern soll, wird in diese Festsetzungen nicht eingegriffen.

4 Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 E werden innerhalb des Plangebietes gelegene Pflanzstreifen und eine Fläche für Wald überplant und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da sich westlich und östlich des Gebietes großflächig Waldflächen anschließen und im südlichen und nördlichen Bereich des Gewerbebestandes festgesetzte Gehölzflächen erhalten bleiben bzw. nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind, bleibt eine Einbindung des Gewerbebestandes in die Landschaft gewährleistet.

Mit der Planung wird auch eine bislang als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Stichstraße in das Gewerbegebiet einbezogen. Auswirkungen ergeben sich daraus nur für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, welche vollständig vergeben sind. Über die Stichstraße wird nur ein Betrieb erschlossen, welcher die Fläche erworben hat und als private Zufahrt nutzt. Die übrigen Grundstücke grenzen im Westen an die im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne festgesetzte innere Erschließungsstraße „Foppenkamp“ an, in der auch die für die technische Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen verlaufen. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist somit weiterhin sichergestellt.

Da innerhalb der aufgehobenen Straßenverkehrsfläche ebenfalls Leitungen verlaufen, wird eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist.

Die von den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen ausgehenden Schallimmissionen unterschreiten die Irrelevanzgrenze nach TA Lärm in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte erheblich. Durch die vorliegende Planung sind erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen durch Gewerbelärm daher nicht zu erwarten.

Durch die Einbeziehung in das Gewerbegebiet wird innerhalb der bisherigen Grün- und Waldflächen eine ergänzende Bebauung ermöglicht. Da für diese Flächen die Nutzungsmöglichkeiten an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang als Baugebiet bzw. Grün- oder Waldfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt. Bei Bebauungsplänen mit einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 qm bis 70.000 qm (§ 13 a Abs. 1, Satz 2 Nr. 2) ist die Eingriffsregelung jedoch anzuwenden.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 103.000 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt insgesamt ca. 68.300 qm.

Durch die Planung werden bislang festgesetzte Grün- und Waldflächen (ca. 8.090 qm) sowie eine bisherige Straßenverkehrsfläche (ca. 1.260 qm) zugunsten des Gewerbegebietes aufgehoben. Diese Eingriffe sind, unter Berücksichtigung u.a. auch der Anforderungen des Waldgesetzes, extern auszugleichen.

Bewertung der Grün- und Waldflächen

Die festgesetzte überplante Waldfläche in einer Breite von 20 m liegt zwischen der Frerener Straße und den sich unmittelbar anschließenden Gewerbegebietsflächen. Sie stellt sich als lückiger Gehölzstreifen dar, der am Ostrand von einigen Birken und Eichen und nach Westen hin von älteren Pinus strobus (Weymouthskiefer) und Lärchen aufgebaut ist. Ein Waldinnenklima ist aufgrund des lückigen Bestandes sowie der geringen Breite nicht gegeben. Die Fläche ist in der Örtlichkeit aufgrund ihres Aufbaues daher nicht als Waldfläche zu bewerten.

Die übrigen festgesetzten Grünflächen sind zum Teil in der Örtlichkeit nicht vorhanden oder wie z.B. am östlichen Rand nördlich der vorgenannten festgesetzten Waldfläche, in einer wesentlich schmaleren Ausbildung als bewachsene Grabenböschung mit lückigem Bestand von Zitterpappel, Weiden und einzelnen jüngeren Eichen vorhanden.

Ein Ersatz dieser festgesetzten Grün- bzw. Waldflächen im Verhältnis 1 : 1 erscheint unter Berücksichtigung des Zustandes dieser Flächen, der Lage der Flächen und damit auch ihrer untergeordneten Funktion und Bedeutung für den Naturhaushalt als ausreichend. Insbesondere unter Berücksichtigung, dass die vorgesehene flächengleiche externe Kompensation im direkten Anschluss an vorhandene Wald- bzw. Gehölzbestände erfolgt und diese somit entstehenden zusammenhängenden Gehölzstrukturen eine wesentlich höhere Wertigkeit für den Naturhaushalt besitzen, als die in der Örtlichkeit vorhandenen Flächen.

Externe Kompensationsflächen (Anlage 4)

Die Kompensationsflächen befinden sich östlich der Ortslage von Anderverenne (Oberdorf), südlich der Fürstenauer Straße. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 3/2, 6, 7 und 8 der Flur 34 in der Gemarkung Anderverenne in einer Gesamtgröße von 24.986 qm.

Flur 34, Flurstück 3/2, Gemarkung Anderverenne	6.609 qm
Flur 34, Flurstück 6, Gemarkung Anderverenne	3.498 qm
Flur 34, Flurstück 7, Gemarkung Anderverenne	7.428 qm
Flur 34, Flurstück 8, Gemarkung Anderverenne	7.451 qm

Die Flurstücke werden ausschließlich als Ackerflächen (Maisanbau) intensiv genutzt. Am westlichen und östlichen Rand dieser Flurstücke verläuft jeweils ein Graben, die beide im Regelprofil ausgebaut sind und eine Tiefe von ca. 3 m besitzen. Der Oberdorfer Graben am westlichen Rand weist eine obere Böschungsbreite von ca. 10 m auf, der östliche Graben ist etwa 8 m breit. Beide Gräben führen zur Zeit der Bestandsaufnahme (Mai 2011) nur sehr wenig Wasser und werden beide nicht von Gehölzstrukturen begleitet.

Das nördlichste Flurstück 3/2 liegt zwischen einer nördlich angrenzenden Grasackerfläche und einer südlich unmittelbar angrenzenden standortgerechten Gehölzpflanzung, die ausschließlich aus Erlen aufgebaut ist. Südlich dieser Gehölzpflanzung schließt sich ein Gehölzbestand an, der sich überwiegend aus Birken zusammensetzt. Südlich daran schließen sich die weiteren Kompensationsflächen der o.g. Flurstücke 6, 7 und 8 an. Die unmittelbar südlich des Flurstücks 8, zwischen dem Hönegraben und der Kompensationsfläche liegende Fläche wird ebenfalls als Maisanbaufläche intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen südlich des Hönegrabens stellen sich als größere Waldfläche dar, die durch Neuaufforstungen auf angrenzenden Flächen vergrößert wurde. Östlich der Flurstücke 6 und 7, östlich des dort verlaufenden Grabens befindet sich ein weiterer Gehölzbestand, der sich aus Birken und Erlen zusammensetzt.

Das Landschaftsbild dieses Planbereiches wird geprägt durch relativ großflächige Ackerbereiche, die aber recht vielfältig durch Gehölzstrukturen gegliedert werden.

Durch die vorliegende Planung werden innerhalb des Plangebietes insgesamt 8.090 qm als Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und als Wald festgesetzte Gehölzstrukturen überplant. Diese werden flächengleich im Bereich der vorgenannten Flurstücke ersetzt.

Zunächst wird das Flurstück 3/2 der Flur 34 in einer Größe von 0,6609 ha in Anspruch genommen. Durch das Bepflanzen dieser Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen werden die vorhandenen Gehölzstrukturen unmittelbar südlich angrenzend ergänzt und zu einer größeren zusammenhängenden Waldfläche erweitert, die nicht nur für das Landschaftsbild, sondern auch für Flora und Fauna dieses Bereiches wertvolle Funktionen übernimmt.

Als weitere Kompensationsfläche wird das südlich dieser entstehenden größeren Waldfläche angrenzende Flurstück 6 der Flur 34 in Anspruch genommen. Dieses Flurstück hat eine Größe von 0,3498 ha. Um die innerhalb des vorliegenden Plangebietes verlorengehenden Gehölzstrukturen flächengleich zu ersetzen werden von diesem Flurstück noch 1.481 qm benötigt.

Als Kompensation wird dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 E somit das **Flurstück 3/2 vollständig** und vom **Flurstück 6** ein Anteil von **1.481 qm** zugeordnet.

Für die Kompensation anderweitiger Eingriffe steht somit im Bereich des Flurstücks 6 noch ein Anteil von 2.017 qm zur Verfügung. Die Flurstücke 7 und 8 stehen weiterhin noch vollständig mit 7.428 qm (Flurst. 7) und 7.451 qm (Flurst. 8) für eine Kompensation bereit.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 10 bis 10 D wurde die Straße „Foppenkamp“ zur inneren Erschließung der Gewerbeflächen ausgewiesen. Diese bleibt unverändert als Straßenverkehrsfläche erhalten.

Im Bebauungsplan Nr. 10 B wurde im östlichen Bereich eine Stichstraße vorgesehen, welche ggf. entstehende rückwärtige Grundstücke erschließen sollte. Die Gewerbeflächen in diesem Bereich sind vollständig vergeben und zum großen Teil bebaut. Die rückwärtigen Flächen wurden von einem Betrieb erworben, so dass die Stichstraße nur von diesem Betrieb beansprucht wird. Die übrigen Grundstücke grenzen im Westen jeweils an die Straße „Foppenkamp“ an, so dass die Erschließung weiterhin von dort sichergestellt werden kann. Die Stichstraße ist zur inneren Erschließung somit nicht mehr erforderlich und wird mit der vorliegenden Planung als nicht überbaubarer Bereich dem Gewerbegebiet zugeordnet. Sie soll zukünftig als private Zufahrt genutzt werden.

Die Frerener Straße wurde, wie bereits beschrieben, mit Fertigstellung der östlichen Entlastungsstraße in Höhe des vorliegenden Plangebietes von einer Landesstraße zu einer Gemeindestraße umgewidmet. Damit entfallen in Bezug auf diese Straße die Anbaubeschränkungen des § 24 Nds. Straßengesetz

(NStrG), wie die 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG und die 40 m - Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG.

Für den südlich des Plangebietes gelegenen Abschnitt der Frerener Straße bzw. für die Oststraße (L 66) bleiben diese Anbaubeschränkungen bestehen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbe- reich dar. Für die ergänzend geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhan- dene Erschließungsanlagen möglich. Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber den Bebauungsplänen Nr. 10 bis Nr. 10 D nicht wesentlich geän- dert.

Oberflächenentwässerung

Der Boden im Plangebiet besteht aus Sanden, die eine hohe Durchlässigkeit aufweisen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 10 bis Nr. 10 D vorgesehen, dass das Oberflächenwasser, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden soll. Sofern eine vollständige Versickerung jedoch nicht möglich ist, sollte ein Anschluss an die vorhandene Regenwasserleitung erfolgen, welche das Oberflächenwasser nach Norden in den „Lengericher Dorfbach“, ein Gewässer II. Ordnung, ableitet. Diese Rege- lung hat bislang zu keinen Problemen geführt und soll daher auch für die Er- weiterungsflächen gelten.

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

Versorgungsleitungen

Innerhalb der überplanten Stichstraße verlaufen Ver- und Entsorgungsleitun- gen der Versorgungsträger. Durch die geplante Aufhebung der Straßenver- kehrsfläche zugunsten des Gewerbegebietes verlaufen die Leitungen zukünf- tig im Baugebiet.

Für die als Baufläche überplante Straßenverkehrsfläche wird eine Fläche fest- gesetzt, die neben Geh- und Fahrrechten auch mit einem Leitungsrecht für die Versorgungsträger zu belasten ist. Eine Bebauung dieser Flächen mit Neben- anlagen ist nur mit Zustimmung der jeweiligen Leitungsträger oder nach Verle- gung der betroffenen Leitung zulässig. Die Gemeinde hat die Leitungstrassen vor dem Verkauf der Wegefläche durch Eintragung der erforderlichen Baulas- ten oder Grunddienstbarkeiten gesichert.

7 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärme-

energiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Bodenfunde

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Bodendenkmale. Die vorhandenen Bodendenkmale sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Ist eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung eines Bodendenkmals im Einzel- und Ausnahmefall nicht zu verhindern, steht eine mögliche Erlaubnis von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung / Dokumentierung der Denkmalsubstanz. Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes Bodendenkmal würde den besonderen verfassungsgemäßen Schutz der Denkmäler missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt, ist dieser als Veranlasser der im Grunde nur von ihm gewollten, zumeist entgegen der denkmalfachlichen Erwägungen stehenden Grabungen anzusehen. Daher hat der Vorhabensplanende als Veranlasser diese fachkundigen (Retungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 II, S. 2709 ff.) durchführen zu lassen und die dafür notwendigen jeweiligen Kosten zu tragen.

Auf die Notwendigkeit von Voruntersuchungen und bei Bedarf auch von Ausgrabungen wird im Bebauungsplan wie folgt hingewiesen:

„Die Untere Denkmalschutzbehörde ist spätestens vier Wochen vor Beginn der ersten Arbeiten zu informieren, damit vorherige bzw. baubegleitende archäologische Maßnahmen möglich sind. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist dem Landkreis Emsland spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Begutachtung und ggf. notwendig werdenden archäologischen Arbeiten muss die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde gesondert freigegeben werden.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Unteren Denkmalschutzbehörde getragen werden. Tel. Nr. für die Baubeginnanzeigen: (05931) 44-1468 oder 44-1420.

8 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet	84.588 qm	82,0 %
Mischgebiet	1.538 qm	1,5 %
Straßenverkehrsfläche	7.359 qm	7,1 %
Fläche für Wald	9.281 qm	9,0 %
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	233 qm	0,25 %
Fläche für Versorgungsanlagen	165 qm	0,15 %
Plangebiet	103.164 qm	100 %

9 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.


Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 07.07.2011 bis 08.08.2011 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Lengerich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 19.10.2011.

Lengerich, den 13. Jan. 2012


Bürgermeister





Anlagen

1. Bisherige Festsetzungen im Plangebiet
2. Schalltechnische Berechnung
3. Verkehrslärberechnung (L 66)
4. Externe Kompensationsmaßnahme

Seite 1 Übersichtskarte

Seite 2 Biotoptypen / Zuordnung