

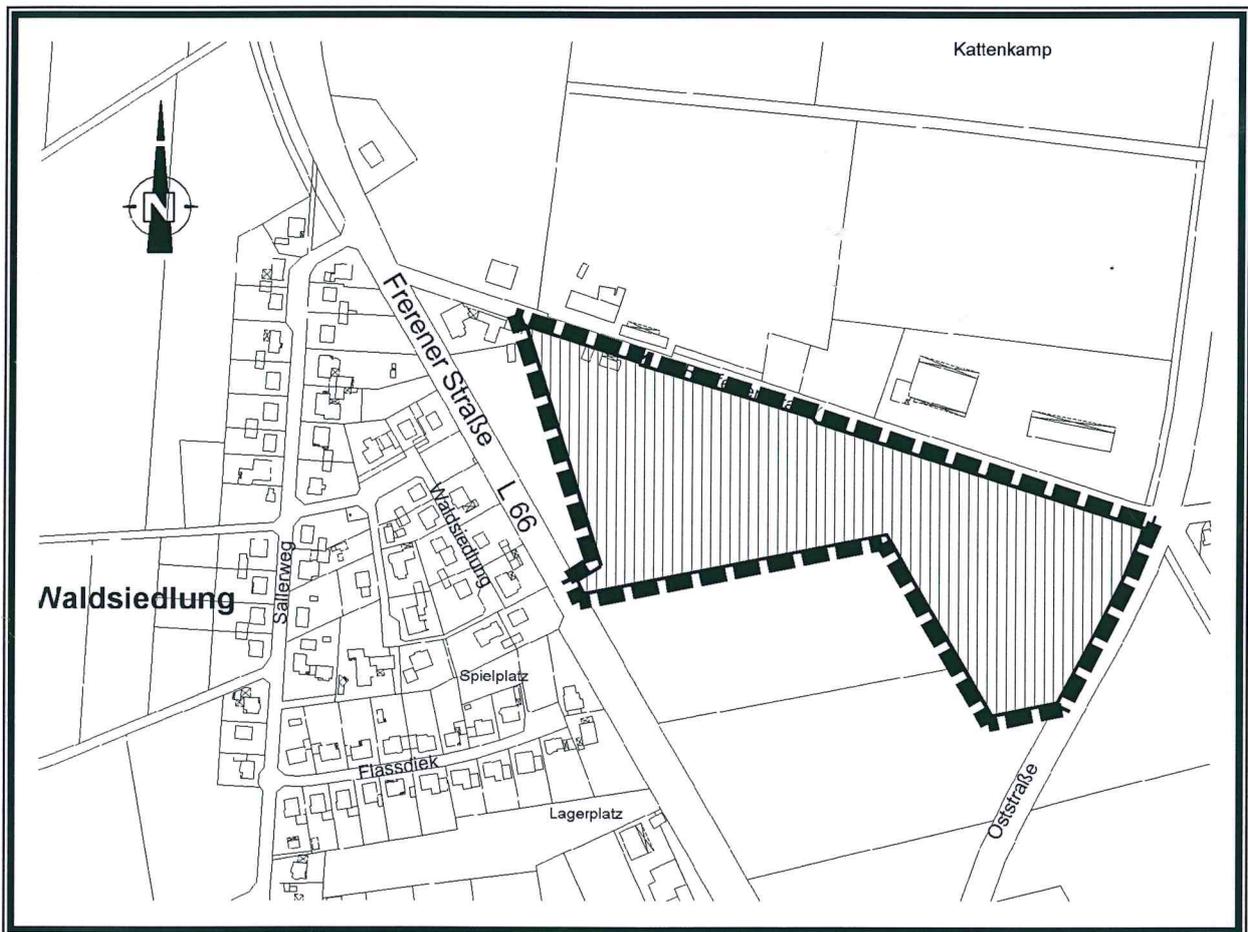


Urschrift

**BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT
zum**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 20
"GEWERBEGEBIET RAIFFEISENSTRASSE"**

**GEMEINDE LENGERICH
Samtgemeinde Lengerich
Landkreis Emsland**



Übersichtsplan M. 1:5.000

AUFGESTELLT:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH

Grulandstraße 2

49832 Freren

Tel. 05902-940550

Fax 05902-940559

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	5
1. ALLGEMEINES	5
1.1 Planungsunterlage	5
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	5
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	6
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
4. ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG	6
4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes	6
4.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort	6
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT	7
5.1 Belange des Immissionsschutzes	7
5.1.1 Immissionen Straße	7
5.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft	7
5.1.3 Immissionen aus Gewerbe	8
5.2 Belange der Forstwirtschaft	8
5.3 Belange der Landwirtschaft	9
5.4 Belange des Naturschutzes	9
5.5 Belange der Infrastrukturversorgung	10
5.6 Belange des Verkehrs	10
5.6.1 Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen	10
5.6.2 Innere Erschließung	11
5.6.3 Ruhender Verkehr	11
5.7 Ver- und Entsorgung	11
5.7.1 Trinkwasserversorgung	11
5.7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz	11
5.7.3 Elektrizitätsversorgung	11
5.7.4 Telekommunikation	11
5.7.5 Schmutzwasserbeseitigung	12
5.7.6 Oberflächenentwässerung	12
5.7.7 Abfallentsorgung	13
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4 Verkehrsfläche	14
6.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	14
6.6 Grünflächen	14

6.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
6.8 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b.....	14
6.9 Textliche Festsetzungen.....	14
7. HINWEISE	15
7.1 Sichtdreieck	15
7.2 Ungestörtes Schlafen in Betriebsleiterwohnungen.....	15
7.3 Bodenfunde	15
7.4 Altlasten	15
8. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	16
9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	16
10. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	16
10.1 Bodenordnung	16
10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
TEIL II: UMWELTBERICHT	17
1. EINLEITUNG	17
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	17
1.1.1 Angaben zum Standort.....	17
1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	17
1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	17
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	18
1.2.1 Fachgesetze	18
1.2.2 Fachplanungen.....	18
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
2.1 Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2.a. der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2.c. der Anlage zum BauGB).....	18
2.1.1 Schutzgut Mensch	19
2.1.1.1 Immissionen Straße	19
2.1.1.2 Immissionen Landwirtschaft	19
2.1.1.3 Immissionen Gewerbe	20
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung	20
2.1.3 Schutzgut Boden	27
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	28
2.1.4.1 Grundwasser	28
2.1.4.2 Oberflächenwasser	29
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima.....	29
2.1.6 Schutzgut Landschaft.....	30
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30

2.2 FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete	31
2.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	31
2.3.1 Emissionen	31
2.3.2 Abfallbeseitigung	31
2.3.3 Abwasserbeseitigung	31
2.4 Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie	31
2.5 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne	31
2.6 Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität.....	31
2.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	31
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	32
2.9 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	33
2.10 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	34
2.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	34
2.10.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	34
3.1 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .	34
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	35
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	35
TEIL III: ABWÄGUNGSERGEBNIS UND VERFAHREN	37
1. ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN.....	37
2. ABWÄGUNGSERGEBNIS.....	37
3. VERFAHREN.....	38

ANLAGEN:

- Biotoptypenkarte im Maßstab 1 : 5.000
- Ersatzfläche Übersicht im Maßstab 1 : 25.000
- Ersatzfläche Lage im Maßstab 1: 5.000
- Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit im Planungsgebiet Raiffeisenstraße in Lengerich (39. Änd. FNP) vom Büro für Umweltgeologie Siepelmeyer vom 10. September 2008
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Lengerich wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Ausweisungen:

- Gewerbegebiet (GE)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünfläche (öffentlich) ö 1 und ö 2
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
- Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

1.1 Planungsunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Vermessungsbüro Illguth-Karanfil in Lingen (Ems) zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Lengerich, Gemarkung Lengerich, Flur 50, Flurstück 3.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Lengerich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche, auf der sich die Raiffeisen Warengenossenschaft befindet, wird in südlicher Richtung erweitert. Das Plangebiet wird östlich durch die Oststraße und nördlich durch die Raiffeisenstraße begrenzt. Nördlich der Raiffeisenstraße befindet sich die Raiffeisen Warengenossenschaft. Im Westen verläuft die Frerener Straße. Westlich grenzt das Kleinsiedlungsgebiet „Sandkuhle“ (WS) an die Frerener Straße (L 66). Wald- und Grünlandflächen begrenzen das Plangebiet im Süden. Der betroffene Bereich wird im Rahmen der 39. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Die Größe des gesamten Planbereiches für den Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ beträgt ca. 43.323 m². Das im Westen befindliche gewerblich genutzte Gebäude mit dazugehörigem Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan nicht erfasst. Entsprechend dem unter Ziff. 4.2 dargelegten Bedarf wird im Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Lage ist der auf dem Deckblatt abgebildeten Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 zu entnehmen.

Das Plangebiet wird auf einem überwiegenden Flächenanteil durch Ackerbau bewirtschaftet. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit Wagenremisen, Lager-schuppen und Altbaumbestand. Hieran anschließend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit dazugehörigem Wohngebäude (außerhalb des Bebauungsplangebietes). Des

Weiteren befindet sich im Westen des Plangebietes, im Bereich der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geplanten Zufahrt, ein Gehölzbestand, der sich in Richtung Norden als Strauchhecke darstellt. Entlang des südlichen Geltungsbereichs verläuft eine Strauch-Wallhecke, die bestehen bleibt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (RROP 2000) ist für das Plangebiet keine besondere Funktion vorgesehen (weiße Fläche).

Direkt östlich des Planungsgebietes verläuft eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Oststraße). Weitere Angrenzungen an das Plangebiet sind Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft und die Landwirtschaft.

Im RROP 2000 des Landkreises Emsland ist Lengerich als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Lt. Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet wird im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche geändert (Parallelverfahren).

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Lengerich (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs.1 BauGB).

4.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum er-

wartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04). In diesem Fall liegen bereits konkrete Anfragen vor.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sinnvolle Erweiterung der im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich bereits dargestellten, direkt nördlich angrenzenden gewerblichen Baufläche auf der sich die Raiffeisen Warengenossenschaft befindet. Circa 150 m in südwestlicher Richtung entfernt und westlich der Frerener Straße (L 66) befindet sich das Gewerbegebiet Foppenkamp. Um den erforderlichen Belangen der Wirtschaft und Gewerbeansiedlung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen gerecht zu werden, entscheidet sich die Gemeinde für die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Die verkehrstechnische Anbindung ist bereits durch die Oststraße, Frerener Straße und Raiffeisenstraße gewährleistet.

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die Bodenschutzklausel und Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1 Belange des Immissionsschutzes

5.1.1 Immissionen Straße

Das Ergebnis der Untersuchung zur Verkehrslärmsituation von der Zech Ingenieuresellschaft mbH stellt fest, dass die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen nicht überschritten werden.

Entsprechend der Empfehlung der Zech Ingenieuresellschaft mbH wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Um das ungestörte Schlafen in Betriebsleiterwohnungen zu ermöglichen, sollten sich Fenster von Schlafräumen in einer Entfernung von mindestens 40 m zu den Straßenachsen der Frerener Straße bzw. der Oststraße befinden.“

Eine textliche Festsetzung hierzu ist lt. Aussage der Zech Ingenieuresellschaft nicht erforderlich.

5.1.2 Immissionen aus der Landwirtschaft

Geruchsmissionen Tierhaltung

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Die möglichen Immissionen aus der potenziellen Tierhaltung - soweit diese in Zukunft betrieben werden sollte - führen nach der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen nicht zu einer Belastung für die gewerbliche Baufläche und können vernachlässigt werden.

Weitere Tierhaltungsbetriebe sind so weit entfernt, dass mit diesbezüglichen Geruchsmissionen nicht zu rechnen ist.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

5.1.3 Immissionen aus Gewerbe

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich auch Wohngebäude. Das Ergebnis zur Gewerbelärmkontingentierung von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH stellt fest, dass die Einhaltung der Orientierungswerte mit der Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ möglich ist. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist möglich. Um den Schutzanspruch der Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Dem Gewerbegebiet bzw. Teilflächen werden entsprechende Emissionskontingenten zugeteilt.

5.2 Belange der Forstwirtschaft

Die im Westen des Plangebietes von der Frerener Straße aus geplante Zufahrt liegt außerhalb des Flurstückes 4 auf dem sich der Wald befindet. In dem besagten Bereich befindet sich lediglich ein Gehölzbestand mit einer Größe von ca. 327 m² und einem Alter von ca. 20 Jahren. Dieser Gehölzbestand wird durch einen Grünweg zum auf dem Flurstück 4 befindlichen Wald abgegrenzt. Des Weiteren wird der Gehölzbestand durch einen direkt nördlich befindlichen Lagerplatz eingegrenzt. Die Samtgemeinde Lengerich sieht diese Fläche nicht als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) an.

In Niedersachsen gibt es keinen gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zu Wald, so dass konkrete Abstände nicht gefordert werden können. Dennoch sind bei Baugebieten, die an Wald angrenzen, die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung im künftigen Baugebiet in die Abwägung einzustellen. Zu untersuchen ist u. a. die Brandgefahr für die Gebäude ausgehend vom Wald und umgekehrt sowie Gefahren durch stürzende Bäume.

Die Rechtsprechung hat sich mehrfach mit diesem Thema befasst und kommt zu dem Ergebnis, dass das Risiko für einen Baumwurf nicht in höherem Maße wahrscheinlich ist als bei einem etwa auf dem Baugrundstück singular oder in Gruppen aufstehenden Baum. Insofern seien bei einer nur abstrakten Baumwurfgefahr die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB (jetzt § 1 Abs. 6 Nr. 1) an gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt und ein Grundeigentümer habe grundsätzlich keinen Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereichs von jeglicher Bebauung.

Auch das allein gegebene Risiko eines Brandübergreifens sei nicht anders und insbesondere nicht höher zu bewerten als andernorts.

Nach alledem hätten die Waldbesitzer schließlich auch keinen Anspruch auf Abgabe einer Haftungsverzichtserklärung. Ihnen sei es zuzumuten, die durch eine Bebauung steigenden Haftungsrisiken zu tragen.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen kommt die Gemeinde in der Abwägung zu dem Ergebnis, dass auch im vorliegenden Fall besondere Abstände nicht erforderlich sind.

Im vorliegenden Fall hält die überbaubare gewerbliche Baufläche durch einen ca. 3 bis 4 m breiten Grünweg, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, die 6 m breite Strauch-Wallhecke sowie den 5 m breiten nicht überbaubaren Bereich (werden beide im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt) einen Abstand von ca. 15 m zum Wald ein. Dieser Abstand zum Wald wird als ausreichend angesehen.

5.3 Belange der Landwirtschaft

Bereits in Ziff. 5.1.2 wurde dargelegt, dass die Entfernungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung so groß sind, dass mit unzumutbaren Immissionen im Plangebiet nicht zu rechnen ist. Vorhandene Wohnbebauung reicht bereits näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran als das geplante Gewerbegebiet, so dass diese durch das neue Gewerbegebiet in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (Gülleverordnung) erfolgt, ist auch diesbezüglich keine Einschränkung durch das künftige Wohngebiet zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Ziff. 5.1.2. wird verwiesen.

5.4 Belange des Naturschutzes

Gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 19 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Wie bereits in Ziff. 4.2 dieser Begründung dargelegt, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der vorgesehenen Stelle erforderlich. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, als eine aus naturschutzfachlicher Sicht weniger wertvolle Fläche in Anspruch genommen wird. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet, da diese Inhalte bereits in den Umweltbericht enthalten sind. Alle für die Bewertung relevanten Aussagen wurden in den Umweltbericht übernommen.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten und des Umweltberichtes gelangt die Gemeinde zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt.

Gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. In der Abwägung entscheidet sich die Gemeinde dafür, den Eingriff möglichst vollständig auszugleichen.

Im Plangebiet ist dies jedoch nur teilweise möglich, da hier eine kompakte Bebauung entsteht und damit eine unverhältnismäßige Ausdehnung in den Außenbereich hinein vermieden werden soll.

Unter Ziff. 2.1.2 des Umweltberichtes wurde gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Dabei wurden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen sowie planinterne Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Eingriff ist damit jedoch noch nicht vollständig ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahme in der öffentlichen Grünfläche 1 „Anlage einer Streuobstwiese“ dient einerseits dem Ausgleich nach der Eingriffsregelung und andererseits als Ausgleichsfläche für den im Gebiet der Raiffeisen Warengenossenschaft lebenden Steinkauz. Nähere Aussagen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entnommen werden.

Im Rahmen der Abwägung wird entschieden, das fehlende Kompensationsdefizit von 21.361 Werteeinheiten (WE) auf dem Kompensationsflächenpool in der Gemarkung Lengerich, Flur 57, Flurstück 44/2 zu ersetzen. Auf diesem Flurstück verbleibt dann immer noch ein Kompensationsüberschuss für künftige Planungen.

Die besagte Fläche befindet sich in Privatbesitz. Die Grunddienstbarkeit ist sichergestellt. Gewährleistet wird die Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag, indem die Gemeinde Lengerich und der Eigentümer ein Übereinkommen getroffen haben, dass auf 3,8 ha der Fläche eine Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen stattfinden soll. Bei der Fläche handelte es sich zu dem Zeitpunkt noch um eine Ackerfläche, die zwischenzeitlich bereits aufgeforstet wurde. Diese Maßnahme ist mit dem Landkreis Emsland abgestimmt worden.

Hinsichtlich der Bestimmungen des § 19 Abs. 3 BNatSchG hat die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ ergeben, dass keine Biotope bzw. Habitate streng geschützter Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG zerstört werden, die für diese Arten nicht ersetzbar sind.

Für die streng geschützten Arten und für die europäischen Vogelarten werden unter Einbeziehung des § 42 Abs. 5 BNatSchG und bei Berücksichtigung und Beachtung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 nicht erfüllt. Zudem kann bei allen Arten bei Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

5.5 Belange der Infrastrukturversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Lengerich gedeckt werden, bzw. deren Auslastung wird verbessert.

5.6 Belange des Verkehrs

5.6.1 Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Das Gewerbegebiet ist bereits über die bestehende Raiffeisenstraße nördlich des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Des Weiteren ist eine Anbindung an die Frerener Straße vorgesehen. Die Frerener Straße wird von einer Landesstraße in eine Gemeindestraße umgestuft. Die Ortsentlastungsstraße (Oststraße) wird als Landesstraße umgestuft.

Negative Auswirkungen auf das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind durch diese Planung nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Erschließungsstraßen eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen.

5.6.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung ist nicht notwendig, weil die Grundstücke über die Raiffeisenstraße sowie über die Zufahrt im Westen erreicht werden können.

5.6.3 Ruhender Verkehr

Auf allen Baugrundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für das einzelne Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze anzulegen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende und geplante Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Baurarbeiten“ beachtet.

5.7.1 Trinkwasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Linger Land angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen.

5.7.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde abgestimmt.

Bei einer späteren Bebauung wird auf eine gute Zuwegung für Fahrzeuge der Feuerwehren und auf eine ausreichende Wasserversorgung hinsichtlich des Brandschutzes geachtet.

Ferner wird bei einer späteren Bauausführung das Merkblatt „Feuerwehrezufahrten Löschwasserversorgung“ beachtet.

5.7.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

5.7.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

Parallel zur Frerener Straße befinden sich Telekommunikationsleitungen der EWE NETZ GmbH. Im dem von der EWE NETZ GmbH genannten Bereich sind keine Erschließungen geplant.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits wird der Erschließungsträger sich vor Baubeginn mit dem zuständigen Träger in Verbindung setzen damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei Arbeiten im Bereich der Telekommunikationsleitungen wird ein Abstand eingehalten, um eine Schädigung auszuschließen. In Leitungsnähe werden die Erdarbeiten mit äußerster Vorsicht von Hand und nach Absprache mit der Abteilung Netztechnik in Haselünne, Tel (0 59 61) 5 01 – 4 21, durchgeführt.

5.7.5 Schmutzwasserbeseitigung

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Lengerich wird vorgehalten. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den Bedarf des Plangebietes zu sichern.

5.7.6 Oberflächenentwässerung

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Emsland -Fachbereich Wasser- und Bodenschutz- wird es als ausreichend erachtet, die Einflüsse auf den Wasserhaushalt im Rahmen der Umweltprüfung i. V. m. der Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit vom Büro für Umweltgeologie Siepelmeyer vom 10. September 2008 zu bewerten.

Im Rahmen der Bauausführung wird das niedriger gelegene Plangebiet dem Höhengniveau der Raiffeisenstraße angepasst. Durch diese Höhenanpassung wird gleichzeitig der nach Angaben der Bodenuntersuchung des Büros für Umweltgeologie Siepelmeyer vom 10. September 2008 angegebene Grundwasserabstand von 1 m unter Geländeoberkante erhöht. Insofern kann eine Versickerung unter Einhaltung des Abstandes von 1 m zum Grundwasser vorgesehen werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand kann eine Versickerung deshalb vorgesehen werden, weil im Plangebiet mit einem niedrigeren Versiegelungsgrad als den nach der Baunutzungsverordnung vorgesehenen 80 % zu rechnen ist. Des Weiteren stehen im Plangebiet ausreichend Flächen für eine zukünftige Versickerung zur Verfügung. Die sich ansiedelnden Gewerbebetreibenden sind dazu verpflichtet, einen detaillierteren Nachweis zur Oberflächenentwässerung bzw. einen Antrag nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG-Antrag) vorzulegen.

Die Raiffeisenstraße liegt außerhalb des Plangebietes und entwässert bereits in den Straßenseitenraum.

Insgesamt ist bereits jetzt ersichtlich, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung noch in einem nachfolgenden Verfahren sichergestellt werden kann. Die Durchführung des Bebauungsplanes ist somit nicht in Frage gestellt.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) werden beachtet. Unter anderem handelt es sich bei der Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser um eine Gewässerbenutzung, die einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG bedarf.

5.7.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Erfordernis von Flächen für eine Gewerbenutzung wurde bereits unter Ziff. 4.2 dargelegt. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) fest.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden realisiert und andererseits das neue Gewerbegebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt werden.

Entsprechend werden für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine Geschoszahl von II festgesetzt.

Da die Höhe einzelner Geschosse nicht begrenzt ist, reicht gerade bei gewerblichen Bauten die Festsetzung der Geschoszahl nicht aus, um eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Höhenentwicklung zu gewährleisten. Zusätzlich wird daher die Höhe baulicher Anlagen auf max. 15,00 m über Gelände festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Ausnahmsweise sind für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Antennen und sonstige technische Anlagen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen von bis zu 5 m zulässig.

6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben und auch Gebäude mit mehr als 50 m zulässig sind.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass möglichst eine hohe Ausnutzung unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen möglich ist.

Eine Bauweise wird bewusst nicht festgesetzt, da sich gewerbliche Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, die auch Gebäudelängen über 50 m erfordern können. Unnötige Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren sollen vermieden werden.

6.4 Verkehrsfläche

Entlang der Raiffeisenstraße und im Bereich der im Westen geplanten Zufahrt (Frerener Straße) wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um eine Erschließung zu sichern. Nähere Angaben werden in Ziff. 5.6 getroffen.

6.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Verkehrssicherheit erfordert es, dass im Bebauungsplan entlang der Ortsentlastungsstraße (Oststraße) und entlang der Raiffeisenstraße auf mindestens 30 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Oststraße, ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt werden muss.

6.6 Grünflächen

Um bestimmen zu können, ob es sich bei den unter Ziff. 6.7 und 6.8 beschriebenen Flächen um öffentliche oder private Flächen handeln soll, werden sie mit Grünflächen überlagert, bei dem eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit besteht.

Die Grünflächen des Bebauungsplanes haben die Grundfunktion die landschaftliche Eingrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens zu minimieren.

6.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hierbei handelt es sich um eine kleine private Fläche (430 m²) und um die mit dem Planzeichen gekennzeichnete Grünfläche öffentlich 1 (ö 1), auf der eine Streuobstwiese vorgesehen ist. Diese Maßnahmen sind als Ausgleichmaßnahme und zugleich Vermeidungsmaßnahme anzusehen.

6.8 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

Die Festsetzung dient dem Erhalt der vorhandenen Strauch-Wallhecke und der Strauchhecke im Westen des Plangebietes. Sie ist als Vermeidungsmaßnahme anzusehen.

Soweit diese Anpflanzung lückenhaft ist, ist sie durch zusätzliche Anpflanzungen zu ergänzen

6.9 Textliche Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Zu 1: siehe Ziff. 6.2

Zu 2: Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch Vergnügungsstätten zugelassen werden. Aus dieser Rechtssituation könnte sich im Planungsgebiet eine Nutzung entwickeln, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen

gen der Gemeinde Lengerich entspricht. Da das geplante Gewerbegebiet in erster Linie dem produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden soll, kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit auf dieses Gewerbebeschränkt werden.

Zu 3: Versorgungsleitungen sollen äußerlich nicht sichtbar sein und daher unterirdisch verlegt werden.

Zu 4: Entsprechend dem Ergebnis der Lärmuntersuchung werden im Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass den Anforderungen an den Lärmschutz entsprochen wird.

Zu 5: siehe Ziff. 6.2

7. HINWEISE

7.1 Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von ca. 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten. Gemäß § 1 Abs. 3 der Straßenkreuzungsordnung (StrKrVO) ist vorgesehen, dass die Sichtfelder zur kreuzenden Straße gehören, d. h. vom Straßenbaulastträger für die Straße geringerer Bedeutung freizuhalten sind.

7.2 Ungestörtes Schlafen in Betriebsleiterwohnungen

Um das ungestörte Schlafen in Betriebsleiterwohnungen zu ermöglichen, sollten sich Fenster von Schlafräumen in einer Entfernung von mindestens 40 m zu den Straßenachsen der Freirener Straße bzw. der Oststraße befinden.

7.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege in Hannover, als obere Denkmalschutzbehörde, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

7.4 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.

8. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf Ziff. 2.1.2 und 2.1.3 des Umweltberichtes verwiesen.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die nach dem Straßengesetz zu berücksichtigende Bauverbotszone von 20 m gem. § 24 Abs. 1 NStrG und Baubeschränkungszone von 40 m gem. § 24 Abs. 2 NStrG werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Im Bebauungsplan wird die entlang des südlichen Geltungsbereiches verlaufende Strauch-Wallhecke als Wallhecke nach § 33 NNatG nachrichtlich übernommen.

10. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

10.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Lengerich ist Eigentümerin der Flächen.

10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie in Teil II (Umweltbericht) Ziff. 2.1.2 dargelegt, werden beim Vollzug des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden ebenfalls entsprechend den Ausführungen unter Teil II (Umweltbericht) Ziff. 2.1.2 von der Gemeinde durchgeführt.

Die Kosten werden im Rahmen der Grundstücksverkäufe auf die jeweiligen Grundstückseigentümer umgelegt.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Lengerich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche, auf der sich die Raiffeisen Warengenossenschaft befindet, wird in südlicher Richtung erweitert. Das Plangebiet wird östlich durch die Oststraße und nördlich durch die Raiffeisenstraße begrenzt. Nördlich der Raiffeisenstraße befindet sich die Raiffeisen Warengenossenschaft. Im Westen verläuft die Frerener Straße. Westlich grenzt das Kleinsiedlungsgebiet „Sandkuhle“ (WS) an die Frerener Straße (L 66). Wald- und Grünlandflächen begrenzen das Plangebiet im Süden. Der betroffene Bereich wird im Rahmen der 39. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Das Plangebiet wird auf einem überwiegenden Flächenanteil durch Ackerbau bewirtschaftet. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit Wagenremisen, Lager-schuppen und Altbaumbestand. Hieran anschließend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit dazugehörigem Wohngebäude (außerhalb des Bebauungsplangebietes). Des Weiteren befindet sich im Westen des Plangebietes, im Bereich der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geplanten Zufahrt, ein Gehölzbestand, der sich in Richtung Norden als Strauchhecke darstellt. Entlang des südlichen Geltungsbereichs verläuft eine Strauch-Wallhecke, die bestehen bleibt.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Ausweisungen:

- Gewerbegebiet (GE)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünfläche (öffentlich) ö 1 und ö 2
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
- Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,8 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 1,2 betragen. Es wird eine bis zu II-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen soll maximal 15,00 m über Gelände betragen.

Zu weiteren Festsetzungen wird auf Teil I Ziff. 6 verwiesen.

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des gesamten Planbereiches für den Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ beträgt ca. 43.323 m². Das im Westen befindliche Wohngebäude wird durch

den Bebauungsplan nicht erfasst. Entsprechend dem unter Ziff. 4.2 dargelegten Bedarf wird im Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Lage ist der auf dem Deckblatt abgebildeten Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 zu entnehmen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in der aktuellen Fassung i. V. m. § 21 Abs. 1 des BNatSchG beachtlich.

Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)

Bezogen auf Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken bzw. Emissionen aus dem Plangebiet ist das BImSchG zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser ist das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) zu berücksichtigen.

1.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2000) zu entnehmen. Im zeichnerischen Teil des RROP ist das Plangebiet mit keiner Darstellung versehen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen.

Flächennutzungsplan

In der parallel aufgestellten 39. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2.a. der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2.c. der Anlage zum BauGB)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zu-

sammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Von den durch das Vorhaben ausgehenden Wirkungen sind der nördlich gelegene landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb, das im westlichen Plangebiet befindliche gewerblich genutzte Gebäude mit dazugehörigem Wohngebäude sowie das westlich der Frerener Straße gelegene Kleinsiedlungsgebiet „Sandkuhle“ (WS) betroffen.

Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

2.1.1.1 Immissionen Straße

Beschreibung

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft außerhalb des Plangebietes die Raiffeisenstraße. Östlich verläuft die Oststraße. Im Westen wird das Plangebiet von der Frerener Straße eingegrenzt. Die Frerener Straße wird in eine Gemeindestraße umgestuft und die Oststraße in eine Landesstraße.

Bewertung

Aufgrund des geringen Abstandes muss mit Verkehrsimmissionen im Gewerbegebiet gerechnet werden. Hierzu liegt eine schalltechnische Untersuchung der Zech Ingenieurgesellschaft mbH vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen für passiven Schallschutz sind nicht notwendig, da die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen nicht überschritten werden. Um das ungestörte Schlafen in Betriebsleiterwohnungen zu ermöglichen, sollten sich Fenster von Schlafräumen in einer Entfernung von mindestens 40 m zu den Straßenachsen der Frerener Straße bzw. der Ostraße befinden.

2.1.1.2 Immissionen Landwirtschaft

Beschreibung

Geruchsimmissionen „Tierhaltung“

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Weitere Tierhaltungsbetriebe sind soweit entfernt, dass mit diesbezüglichen Geruchsimmissionen nicht zu rechnen ist.

Geruchsimmissionen „Gülleausbringung“

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbe-

sondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

Bewertung

Geruchsimmissionen „Tierhaltung“

Die möglichen Immissionen aus der potenziellen Tierhaltung aus dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb - soweit diese in Zukunft betrieben werden sollte - führen nach Angaben der Landwirtschaftskammer Niedersachsen nicht zu einer Belastung für das geplante Gewerbegebiet und können vernachlässigt werden.

Beeinträchtigungen aus der Tierhaltung liegen nicht vor.

Geruchsimmissionen „Gülleausbringung“

Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar gelten und hinzunehmen sind.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass im Gewerbegebiet höhere Immissionen hinzunehmen sind und ein Nebeneinander der Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Sind nicht erforderlich.

2.1.1.3 Immissionen Gewerbe

Beschreibung

Westlich der Frerener Straße liegt das Kleinsiedlungsgebiet „Sandkuhle“ (WS). Nördlich des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorhanden. Nordwestlich angrenzend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit dazugehörigem Wohngebäude.

Bewertung

Das Ergebnis zur Gewerbelärmkontingentierung von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH stellt fest, dass die Einhaltung der Orientierungswerte mit der Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ möglich ist. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen sollten im Bebauungsplan aufgenommen werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung

Beschreibung

Das Plangebiet wird auf einem überwiegenden Flächenanteil durch Ackerbau bewirtschaftet. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit Wagenremisen, Lager-schuppen und Altbaumbestand. Hieran anschließend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit dazugehörigem Wohngebäude (außerhalb des Bebauungsplangebietes). Des Weiteren befindet sich im Westen des Plangebietes, im Bereich der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geplanten Zufahrt, ein Gehölzbestand, der sich in Richtung Norden als

Strauchhecke darstellt. Entlang des südlichen Geltungsbereichs verläuft eine Strauch-Wallhecke, die bestehen bleibt.

Die Umweltprüfung umfasst die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen. Des Weiteren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die saP liegt gesondert als Anlage bei.

Im Plangebiet und in seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ 2004) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt.

Bewertung

Die Vorhabensplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen.

Insbesondere die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grünflächen und des Regenrückhaltebeckens in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Hinsichtlich der Bestimmungen des § 19 Abs. 3 BNatSchG hat die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ ergeben, dass keine Biotope bzw. Habitate streng geschützter Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG zerstört werden, die für diese Arten nicht ersetzbar sind.

Für die streng geschützten Arten und für die europäischen Vogelarten werden unter Einbeziehung des § 42 Abs. 5 BNatSchG und bei Berücksichtigung und Beachtung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 nicht erfüllt. Zudem kann bei allen Arten bei Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Tab. 1: Eingriffsbilanzierung unter „Ist-Bestand Plangebiet“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell ermittelt.

Unter „Soll-Bestand“ werden die sich aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von 80 % für Gewerbegebiete (GE im B-Plan Nr. 20) gerechnet. Dies ergibt sich aus der möglichen Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 BauNVO.

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung
Ist - Bestand

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Acker (A)	37.323	1	37.323
Artenreicher Scherrasen (GRR)	1.524	1	1.524
Landwirtschaftliche Lagerfläche mit Altbaumbestand (EL)	382	1	382
Altbaumbestand Ingesamtdurchmesser 13 x HB = 650 cm Bewertung nach Angaben des Landkreises Emsland: 25m ² / 1 dm Stammdurchmesser 65 dm x 25 m ² = 1.625 m ²	1.625	2	3.250
Strauchhecke Gehölzbestand (HFS)	1.360	3	4.080
Strauch-Wallhecke (HWS)	1.109	4	4.436
Summe	43.323	Summe	50.995

Soll - Bestand

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (80 % versiegelt)	28.984	0	0
Gewerbegebiet (20 % Grün- und Freifläche)	7.246	1	7.246
Grünfläche öffentlich 2	1.954	3	5.862
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern privat	430	3	1.290
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Streuobstwiese) incl. Grünfläche öffentlich 1	2.589	3	7.767
Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern privat	1.011	3	3.033
Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Wallhecke) privat § 33 NNatG	1.109	4	4.436
Summe	43.323	Summe	29.634

Kompensationsdefizit	21.361
-----------------------------	---------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 50.995 WE und des Planungswertes von 29.634 WE geht ein Kompensationsdefizit von 21.361 WE hervor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Darstellungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich durch diese Flächennutzungsplanänderung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG nur teilweise im Plangebiet erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahme in der öffentlichen Grünfläche 1 „Anlage einer Streuobstwiese“ dient einerseits dem Ausgleich nach der Eingriffsregelung und andererseits als Ausgleichsfläche für den im Gebiet der Raiffeisen Warengenossenschaft lebenden Steinkauz. Nähere Aussagen können der saP entnommen werden.

1. Anlage einer Streuobstwiese

In die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Grünfläche 1, die gleichzeitig eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist, werden locker verteilt Obstbäume gepflanzt. Als Qualität kommen Hochstämme mit Stammdurchmesser 12-14 cm zum Einsatz. Es werden als Standsicherung drei Holzpfähle als Dreibein angebracht. Im Boden wird, mit einem Abstand von ca. 20 cm zu den bestehenden Wurzeln der Bäume, ein Drahtkorb als Wurzelfraßschutz eingebracht.

Bei den Obstgehölzen soll es sich um lokale Arten handeln. Die Sortenauswahl wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland vorgenommen. Die Bäume erhalten mindestens 10 Jahre einen Erziehungsschnitt. Anschließend folgt die Phase der Erhaltungs- und Verjüngungsschnittmaßnahmen. Diese Gehölzschnitte sind mindestens alle 5 Jahre sicherzustellen. Die Pflege der Obstbäume ist durch fachkundiges Personal auszuführen. Die Pflege der Jungbäume umfasst neben dem Erziehungsschnitt der Krone folgende Maßnahmen:

Regelmäßige Überprüfung der Baumanbindung.

Offenhalten einer Baumscheibe von mindestens 1,5 m Durchmesser durch Mulchen mit Entfernen von Kraut- oder Grasbewuchs.

Schutzmaßnahmen gegen möglichen Verbiss durch Wild und Weidevieh.

Im ersten Standjahr bei anhaltender Trockenheit wässern.

Zu verwendende Obstbäume

Obstgehölze – Apfel-Hochstämme (D/A):

„Großer Rheinischer Bohnapfel“

„Grüner Wittgensteiner“

„Halberstädter Jungfernapfel“ (zur Straßenpflanzung geeignet)

„Landsberger Renette“

„Luxemburger Renette“

„Roter Boskopp“

„Roter Wiegensteiner“

„Schöner von Boskopp“ (zur Straßenpflanzung geeignet)

„Schöner von Nordhausen“

Obstgehölze – Birnen-Hochstämme (D/A):

„Doppelte Phillipsbirne“

„Frühe von Trevoux“

„Gellers Butterbirne“

„Großer Katzenkopf“

„Gute Luise“

„Neue Poitau“

Obstgehölze – Süßkirschen-Hochstämme (D/A):

„Büttners Rote Knorpel“	(zur Straßenpflanzung geeignet)
„Große Schwarze Knorpel“	(zur Straßenpflanzung geeignet)
„Knauffs Schwarze“	
„Querfurter Königskirsche“	
„Schmahlfelds Schwarze“	(zur Straßenpflanzung geeignet)
„Werdersche Braune“	(zur Straßenpflanzung geeignet)
„Werdersche Frühe“	(zur Straßenpflanzung geeignet)

Obstgehölze – Pflaumen-Hochstämme (D/A):

„Czar“
„Emma Leppermann“
„Ontariopflaume“
„Wangenheim“

Mindestqualität: H, 12-14

Auf die Verwendung **alter, regionaler Sorten** ist zu achten. Diese werden von einzelnen Baumschulen vermehrt.

Pflege des Extensivgrünlandes innerhalb der Streuobstwiese:

- Die Nutzung erfolgt als Mähweide oder durch eine extensive Beweidung mit max. 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar ohne Zufütterung. Im Falle einer Beweidung sind die Obstbäume jedoch vor Fraßschäden zu schützen. Im Weiteren sind folgende Bedingungen zu beachten:
- Keine Veränderung des Wasserhaushaltes.
- Düngung ist nur nach dem 01.07. eines jeden Jahres mit Stallmist (max. 40 kg N/ha/Jahr) zulässig. Alle anderen Düngearten und Pflanzenbehandlungsmitteln sind unzulässig. Das Aufbringen von Phosphor- und Kalidünger ist nach Bedarf erlaubt. Dies gilt nicht bei einer Beweidung der Fläche.
- Die Erneuerung der Grünlandnarbe ist nicht erlaubt.
- Mähgut ist abzutransportieren.
- **Die Fläche darf nicht gewalzt oder geschleppt werden.**
- Grünlandbereiche, in denen nach dem Ende der Weideperiode die Vegetationshöhe mehr als 20 cm beträgt, sind mit einem Schlegelhäcksler zu mähen.
- Diestel- und Brennesselbestände sind vor der Blüte zu mähen.
- Soweit weder eine Grasernte noch eine Beweidung stattfinden kann, ist jährlich ein Pflegeschnitt nach dem 31.07 durch den Nutzungsberechtigten durchzuführen.

- Die Fläche kann eingezäunt werden. Der Zaun ist aus ortsüblichen Materialien zu errichten und instand zu halten.
- Der Nutzungsberechtigte hat gesonderte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie das Betreten der Kompensationsfläche entschädigungslos durch die kontrollierenden Behörden und der von ihr beauftragten Personen zu dulden.
- Das Anlegen bzw. Errichten von Erholungseinrichtungen ist nicht erlaubt.

2. Anlage eines Laubwaldes

Das fehlende Kompensationsdefizit von 21.361 WE wird auf dem Kompensationsflächenpool in der Gemarkung Lengerich, Flur 57, Flurstück 44/2 ersetzt.

Die besagte Fläche befindet sich in Privatbesitz. Die Grunddienstbarkeit ist sichergestellt. Gewährleistet wird die Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag, indem die Gemeinde Lengerich und der Eigentümer ein Übereinkommen getroffen haben, dass auf 3,8 ha der Fläche eine Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen stattfinden soll. Bei der Fläche handelte es sich zu dem Zeitpunkt noch um eine Ackerfläche, die zwischenzeitlich bereits aufgeforstet wurde. Diese Maßnahme ist mit dem Landkreis Emsland abgestimmt worden.

Ein Plan mit Eintragung des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Lengerich und eine Beschreibung der Maßnahmen sind als Anlage beigefügt.

Herstellung (s. a: DIN 18916, DIN 19657)

Transport und Lagerung:

Bei Transport und Lagerung sind die Gehölze vor Frost und Austrocknung zu schützen. Es ist zu beachten, dass die Wurzeln weder durch den Fahrtwind noch durch Wärme und Sonnenstrahlen austrocknen. Anfeuchten und Abdecken der Wurzeln oder Transport in geschlossenen Fahrzeugen kann dies verhindern. Bei mehrtägiger Lagerung sind die Gehölze fachgerecht einzuschlagen.

Pflanzschnitt (nicht bei Ballenware):

Wurzeln: Nur bei verletzten, kranken oder überlangen Wurzeln. Diese bis ins gesunde Holz, mit der Schnittfläche nach unten unter Schonung der Saugwurzeln, zurückschneiden.

Oberirdische Triebe:

Nur erforderlich bei geringen Saugwurzelanteil sowie bei kranken, verletzten, vertrockneten oder frostgeschädigten Trieben. Zur Förderung des Wurzelwachstums sollten die Triebe um etwa 1/3 ihrer Länge bis ins gesunde Holz zurück geschnitten werden. Die Leittriebe der Bäume werden nicht geschnitten.

Einpflanzung:

Lochpflanzung:

Das Pflanzloch etwas größer als das Wurzelwerk ausgraben und die Pflanze ohne Veränderung der natürlichen Wurzellage in das Pflanzloch stellen. Die Pflanze so tief einpflanzen, wie sie vorher gestanden hatte. Die Erde einige Zentimeter höher anfüllen, um Setzungen auszugleichen. Die Pflanze dabei mehrmals rütteln und die Erde vorsichtig antreten.

Schutz gegen Wildschäden:

Zum Schutz gegen Wildschäden ist es ratsam, Manschetten aus Kunststoff oder Hasendraht um die Stämme zu binden. Mindestens 25 % der Pflanzung ist mit dieser Maßnahme zu sichern. Alternative hierzu kann auch die Ausgleichfläche eingezäunt werden.

Pflanzmaterial:

Es sind nur standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden, die vor Ort gewonnen werden oder von anerkannten Markenbaumschulen bezogen werden.

Bevorzugte Größen:

Baumschulware, Anzuchtarten 2/2, 80 – 100 cm

Pflanzabstände 1,5 x 1,5 m

Pflanzzeit:

Während der Vegetationsruhe an frostfreien Tagen in den ungefrorenen Boden. Die Herbstpflanzung ist der Frühjahrspflanzung vorzuziehen, da der Boden noch relativ warm, das Wurzelwachstum im Herbst besonders intensiv und in den Wintermonaten viel Feuchtigkeit zu erwarten ist.

Pflege (s. a. DIN 18916, DIN 19657):Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Die Fertigstellungspflege umfasst alle Leistungen nach der Pflanzung, die zur Erziehung eines abnahmefähigen Zustandes erforderlich sind.

Die anschließende Entwicklungspflege ist so lange erforderlich, bis die Gehölze über die Krautschicht hinausgewachsen sind. In der Regel 2-3 Vegetationsperioden.

Die Pflege umfasst auch das Entfernen des Wildschadenschutzes und eventuellen Wildschadenschutzaunes nach Herauswachsen aus der Äserhöhe (Rehwild ca. 150 cm Höhe). Es ist unbedingt darauf zu achten, dass die Pflanzungen im Frühjahr oder Herbst in der Vegetationsruhe unter Beachtung der Witterungsverhältnisse (frostfrei) zu erfolgen haben.

Pflanzliste:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	ca. 5 %
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	ca. 5 %
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	ca. 5 %
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	ca. 5 %
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	ca. 5 %
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	ca. 5 %
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	ca. 5 %
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	ca. 15 %
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	ca. 15 %
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	ca. 15 %
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	ca. 10 %
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	ca. 10 %

- Die strauchartigen Gehölze sind tendenziell am Rand der Gehölzpflanzungen zu pflanzen.
- Es ist die gesamte Fläche zu bepflanzen, um ein Einwandern der Späten Traubenkirsche zu vermeiden.
- Die Pflanzliste kann von der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt werden!

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.

Laut der Bodenkundlichen Standortkarte im Maßstab 1 : 200.000 (aus: Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen, Blatt Osnabrück) finden sich im Plangebiet folgende Bodenarten:

Maritime – Subkontinentale Flachlandregion		
Standortbeschreibung	Vergesellschaftung der Bodentypen	Ausgangsmaterial der Bodenbildung
grundwassernahe, ebene Geest frische, stellenweise trockene oder feuchte, grundwasserbeeinflusste Sandböden	Gley-Podsole, in höheren Lagen Podsole, in tieferen Lagen Gleye	fluviatiler Sand, z. T. Flugsand

Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial wird für Acker- und Grünland mit „mittel“ in den Fachkarten angegeben. Es können Erschwernisse bei der Bodenbewirtschaftung durch erhöhte Erosionsgefahr durch Wind auftreten. Die Trockengefährdung wird mit gering eingestuft.

Als Baugrund finden sich weitgehend nicht bindige Böden – hier Sande sowie gemischtkörniger bindiger Boden. Tiefliegende und oberflächennahe Rohstoffe sind nicht vorhanden. Schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte sind nicht in den vorhandenen Karten verzeichnet.

Tiefliegende und oberflächennahe Rohstoffe sowie schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte sind nicht vorhanden.

Die Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit im Planungsgebiet Raiffeisenstraße in Lengerich (39. Änd. FNP) vom Büro für Umweltgeologie Siepelmeyer kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Untersuchungsgebiet steht in den Bohrungen unter der Mutterbodenschicht eine feste, zum Liegenden hin immer dichter werdende braune bis helle Feinsandlage mit schwachen Mittelsandanteilen bis zur Sondierentiefe an.“

Bewertung

Durch die Überplanung mit einem Gewerbegebiet wird die Bodenoberfläche teilweise und langfristig versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen, der Standort und die Bodenfruchtbarkeit gehen verloren. Mit den Versiegelungen, die durch die Vorhabensplanung hervorgerufen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte auf die unter Ziff. 2.1.2 dieses Umweltberichtes (Maßnahmen zum Naturschutz) erstellte Eingriffsbilanzierung reagiert werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

2.1.4.1 Grundwasser

Beschreibung

In der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen Grundwasser -Grundlagen- im Maßstab 1:200.000 ist für den Planbereich eine Grundwasserneubildungsrate von >100 - 200 mm/a angegeben, d. h. es besteht eine geringe bis mittlere Grundwasserneubildung. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen um 650 - 700 mm.

Grundwasserneubildung und Gefährdung des Grundwassers:

Die Gefährdung des Grundwassers wird mit hoch eingestuft. Des Weiteren muss bei einer Grundwasserabsenkung mit erhöhten Grundwasserneubildungsraten gerechnet werden.

Beurteilung der Grundwasserleiter:

Es bestehen örtlich stark wechselnde Entnahmebedingungen. Bei ausreichendem Grundwasserdargebot ist der Bereich als Standort zur Entnahme größerer Grundwassermengen nur bedingt geeignet (hoher Untersuchungsaufwand erforderlich).

Bewegung des Grundwassers:

Das Grundwasser fließt in nördlicher Richtung.

Die Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit im Planungsgebiet Raiffeisenstraße in Lengerich (39. Änd. FNP) vom Büro für Umweltgeologie Siepelmeyer kommt zu folgendem Ergebnis:

„Grundwasser wurde bei ca. 1,4 m bis 1,7 m u. GOK angetroffen, die zu erwartende Schwankungsbreite des Grundwasserspiegels dürfte bis 1 m u. GOK reichen. In der Auswertungskarte „Wasser im Boden“ wird das Gebiet als „schwach trocken“ charakterisiert.

Bewertung

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen (intensive ackerbauliche Bewirtschaftung) im Raum beeinträchtigt ist.

Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bauflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

2.1.4.2 Oberflächenwasser

Beschreibung

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

Bewertung

Aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebietes ist in diesem Fall ein höheres Verschmutzungspotenzial zu erwarten. Die Versickerung wird insgesamt erheblich beeinträchtigt. Die im Bodengutachten ermittelten Bodenverhältnisse lassen jedoch eine schadlose Oberflächenentwässerung zu.

Die Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit im Planungsgebiet Raiffeisenstraße in Lengerich (39. Änd. FNP) vom Büro für Umweltgeologie Siepelmeyer kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Untersuchungsgebiet sind die Bedingungen für eine Versickerung von Regenwasser gegeben. Die kf-Werte der untersuchten Bodenproben liegen hier zwischen 4×10^{-5} und 1×10^{-4} m/s, Grundwasser wurde in einem genügenden Flurabstand angetroffen, und die grundwasserführende Schicht besitzt eine genügende Mächtigkeit.“

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauausführung wird das niedriger gelegene Plangebiet dem Höhenniveau der Raiffeisenstraße angepasst. Durch diese Höhenanpassung wird gleichzeitig der nach Angaben der Bodenuntersuchung des Büros für Umweltgeologie Siepelmeyer vom 10. September 2008 angegebene Grundwasserabstand von 1 m unter Geländeoberkante erhöht. Insofern kann eine Versickerung unter Einhaltung des Abstandes von 1 m zum Grundwasser vorgesehen werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand kann eine Versickerung deshalb vorgesehen werden, weil im Plangebiet mit einem niedrigeren Versiegelungsgrad, als den nach der Baunutzungsverordnung vorgesehenen 80 % zu rechnen ist. Des Weiteren stehen im Plangebiet ausreichend Flächen für eine zukünftige Versickerung zur Verfügung. Die sich ansiedelnden Gewerbebetreibenden sind dazu verpflichtet, einen detaillierteren Nachweis zur Oberflächenentwässerung bzw. einen Antrag nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG-Antrag) vorzulegen.

Die Raiffeisenstraße liegt außerhalb des Plangebietes und entwässert bereits in den Straßenseitenraum.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Klimatisch gesehen ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 650 - 700 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 8,4 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 200 - 300 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Bewertung

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der Vorhabensplanung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Verkehrsflächen gekennzeichnet. Der Bereich des Plangebietes ist eben.

Bewertung

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild ist mit mittel zu definieren. Es sind Landschaftsbildeinheiten mit einer deutlichen Überprägung durch die menschliche Nutzung vorhanden. Natürlich wirkende Biotoptypen sind in geringem Umfang vorhanden. Die intensive Landnutzung hat zu einer fortgeschrittenen Nivellierung der Nutzungsformen geführt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Plangebiet sollte durch entsprechende Anpflanzungen eingegrünt werden. Entsprechende Festsetzungen sollten im Bebauungsplan getroffen werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Als landschaftsbildprägendes Element verläuft entlang des südlichen Geltungsbereiches eine Strauch-Wallhecke (geschützt gemäß § 33 NNatG).

Bewertung

Mit der Neubebauung ist eine im Sinne der Umwelteinwirkungen nicht erhebliche Entwertung der bisher zur offenen Landschaft angelagerten Kultur- und Sachgüter verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Flächennutzungsplan bzw. in der Begründung sollte ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen werden.

Im Bebauungsplan wird die Strauch-Wallhecke als zu erhalten festgesetzt.

2.2 FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete

Werden nicht betroffen.

2.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

2.3.1 Emissionen

Aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes sind Emissionen zu erwarten. Diese können in Bezug auf benachbarte Wohnbebauungen durch Festsetzungen von Lärmkontingenten im Bebauungsplan auf das zulässige Maß reduziert werden.

2.3.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

2.3.3 Abwasserbeseitigung

Die zukünftigen Gewerbebetriebe können an die zentrale Abwasserbeseitigung des Wasserverbandes Lingener Land angeschlossen werden, die eine ausreichende Kapazität aufweist.

2.4 Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern Sonnenkollektoren zu installieren. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

2.5 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne

Sind nicht zu berücksichtigen.

2.6 Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität

Werden nicht betroffen.

2.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens ohne Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tab. 2 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch Gewerbelärm bzw. Verkehrslärm 	••
Pflanze und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden, Gehölzbestand 	••
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	•••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention 	••
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung 	•
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung 	-
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in diesem Fall die Strauch-Wallhecke entlang des südlichen Geltungsbereiches 	••
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung 	•

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z. T., bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Tab. 3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	o	o	o	-	+	o
Pflanzen	-		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	-	+		+	o	o	o	+	o
Boden	--	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	--	o	o	+		o	o	o	o
Klima	-	+	+	o	o		o	o	o
Luft	-	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sachgüter	-	o	o	o	o	o	o	+	

-- stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

2.9 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen bezogen auf die Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes,
- Berücksichtigung der Eingriffsregelung,
- Berücksichtigung der Versiegelung durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und
- Berücksichtigung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG die Standortwahl, der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen sowie für Arten- und Lebensgemeinschaften wichtig sind von Bedeutung.

Diesem ist die Gemeinde Lengerich gefolgt, indem sie vornehmlich einen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, der nicht durch empfindliche, ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen gekennzeichnet ist und durch die nördlich des Geltungsbereiches gelegene Raiffeisen Warenengenossenschaft sowie durch stark befahrene Straßen bereits vorbelastet ist.

Die Emissionen im Plangebiet sind so zu beschränken, dass der jeweilige Schutzanspruch der außerhalb des Gebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet ist.

Allgemein sollten im Rahmen der Realisierung der Planung die zu den einzelnen Schutzgütern genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beachtet werden.

2.10 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung werden Bauflächen geschaffen, die die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben in der Gemeinde Lengerich ermöglichen und den Standort Lengerich nachhaltig stärken. Gleichzeitig sind mit der Planung die unter Kapitel 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Gewerbe ein Ausgleich erzielt werden.

2.10.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich der Planbereich weiterhin als landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich, im Besonderen durch Ackerbau darstellen. Somit würde der Planbereich weiterhin mit Agrochemikalien und Düngergaben belastet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten. Die entlang des südlichen Geltungsbereichs verlaufende Strauch-Wallhecke würde nicht beeinträchtigt werden.

2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in Teil I Ziff. 4.2 der Begründung nicht in Frage.

Planinhalt

Die Gründe hierfür sind Teil I Ziff. 4.2 der Begründung zu entnehmen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (NLÖ 2004) verwendet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach Vorgabe der Liste der streng geschützten Arten in Niedersachsen vom 22.12.2004 des Landkreises Emsland durchgeführt.

Schalltechnischer Bericht

Bezüglich der Gewerbelärmsituation in der Nachbarschaft zum Plangebiet sowie die Verkehrslärmsituation innerhalb des Plangebietes von den angrenzenden Straßen (Frerener Straße und Oststraße) wurde von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen 1 und 2 wird durch die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

Nach vollständiger Bebauung und Ausnutzung des Plangebietes werden hinsichtlich des Lärmschutzes Kontrollmessungen zur Überprüfung der im Lärmgutachten prognostizierten Lärmwerte durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Lengerich plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“, um die Art der Bodennutzung der städtebaulichen Entwicklung in Lengerich anzupassen

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Lengerich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche, auf der sich die Raiffeisen Warengenossenschaft befindet, wird in südlicher Richtung erweitert. Das Plangebiet wird östlich durch die Oststraße und nördlich durch die Raiffeisenstraße begrenzt. Nördlich der Raiffeisenstraße befindet sich die Raiffeisen Warengenossenschaft. Im Westen verläuft die Frerener Straße. Westlich grenzt das Kleinsiedlungsgebiet „Sandkuhle“ (WS) an die Frerener Straße (L 66). Wald- und Grünlandflächen begrenzen das Plangebiet im Süden. Der betroffene Bereich wird im Rahmen der 39. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Die Größe des gesamten Planbereiches für den Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ beträgt 43.323 m². Das im Westen befindliche gewerblich genutzte Gebäude mit dazugehörigem Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan nicht erfasst. Entsprechend dem unter Ziff. 4.2 dargelegten Bedarf wird im Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ der Gemeinde Lengerich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Lage ist der auf dem Deckblatt abgebildeten Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 zu entnehmen.

Das Plangebiet wird auf einem überwiegenden Flächenanteil durch Ackerbau bewirtschaftet. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit Wagenremisen, Lager-schuppen und Altbaumbestand. Hieran anschließend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit dazugehörigem Wohngebäude (außerhalb des Bebauungsplangebietes). Des Weiteren befindet sich im Westen des Plangebietes, im Bereich der im Rahmen der verbind-

lichen Bauleitplanung geplanten Zufahrt, ein Gehölzbestand, der sich in Richtung Norden als Strauchhecke darstellt. Entlang des südlichen Geltungsbereichs verläuft eine Strauch-Wallhecke, die bestehen bleibt.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit diesem Bebauungsplan einhergehen, sind zu nennen:

- gewerbliche Immissionen in Bezug auf das westlich gelegene Kleinsiedlungsgebiet „Sandkuhle“ (WS) und in der Nähe befindlichen Wohngebäude im Außenbereich,
- Lärmemissionen der angrenzenden Straße, die auf das Plangebiet einwirken,
- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tiere und Pflanzen.

In Bezug auf zu berücksichtigende Wohnnutzungen wurde unter Einbeziehung der vorhandenen Gewerbegebiete ein Lärmgutachten erstellt. Die darin vorgeschlagenen Festsetzungen sollten im Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie sind Grundlage für die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Um Aussagen zum Artenschutz treffen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

TEIL III: ABWÄGUNGSERGEBNIS UND VERFAHREN

1. ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage.

2. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Das gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

3. VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ wurde ausgearbeitet von der :

regionalplan & uvp planungsbüro peter Stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Lengerich

Freren, den 17.06.2009

i. A. Stelzer

(Dipl. Geogr. P. Stelzer)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Lengerich

Lengerich, den 24.06.2009



D. B. J.

Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.08 bis 03.12.08 öffentlich ausgelegt worden.

Lengerich, den 24.06.2009



D. B. J.

Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ ist mit Schreiben vom 24.10.08 gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Lengerich, den 24.06.2009



D. B. J.

Bürgermeister

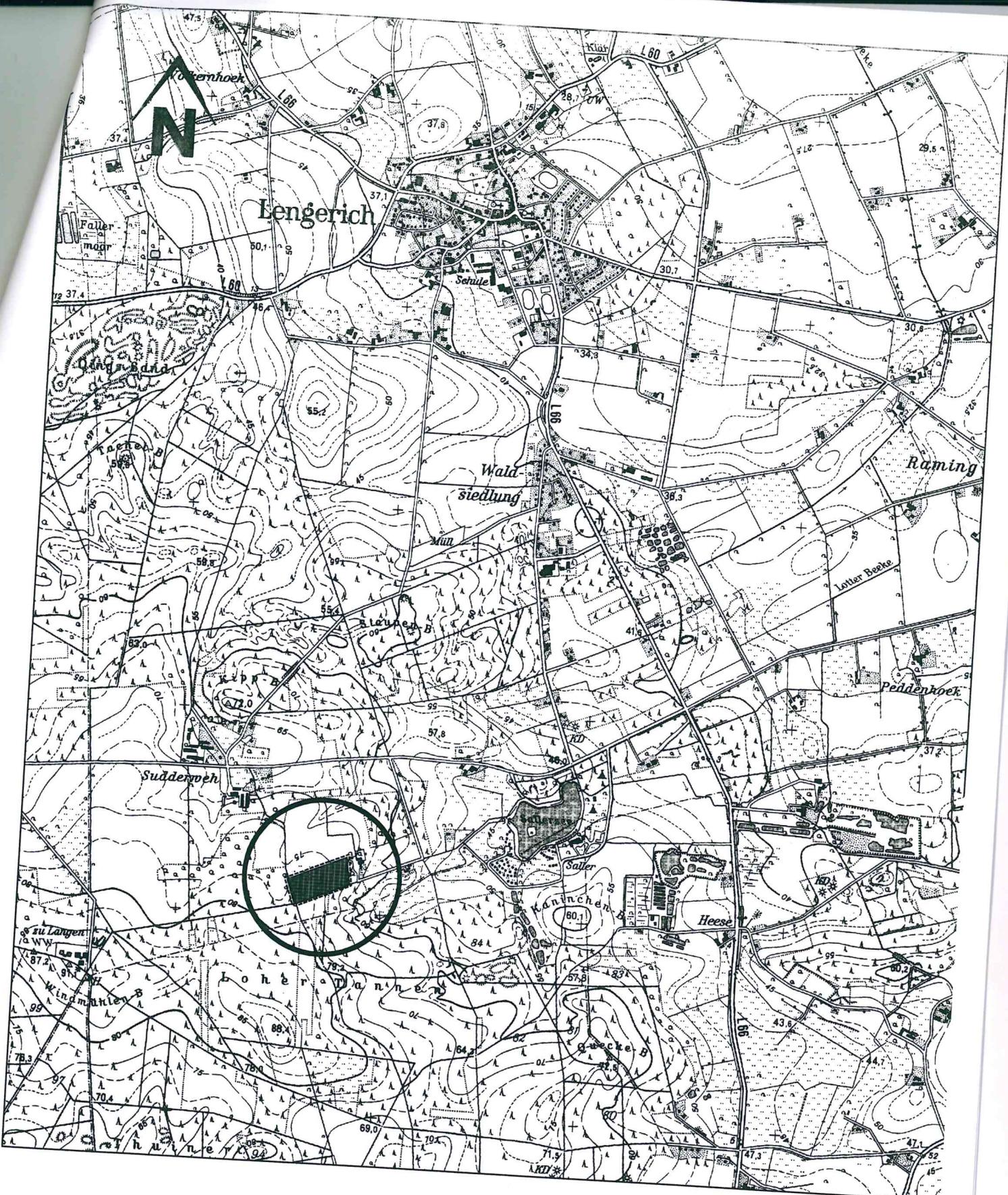
Der Rat der Gemeinde Lengerich hat diese Begründung in seiner Sitzung am 16.12.08 beschlossen.

Lengerich, den 24.06.2009



D. B. J.

Bürgermeister



Gemeinde Lengerich
Bebauungsplan Nr. 20
"Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"

Plan:
 Ersatzflächen Übersicht

Plan-Nr. / Anlage:
 2

Maßstab:
 1 : 25.000

Bearbeitet:
 Dipl.-Ing. (FH) M. Robin

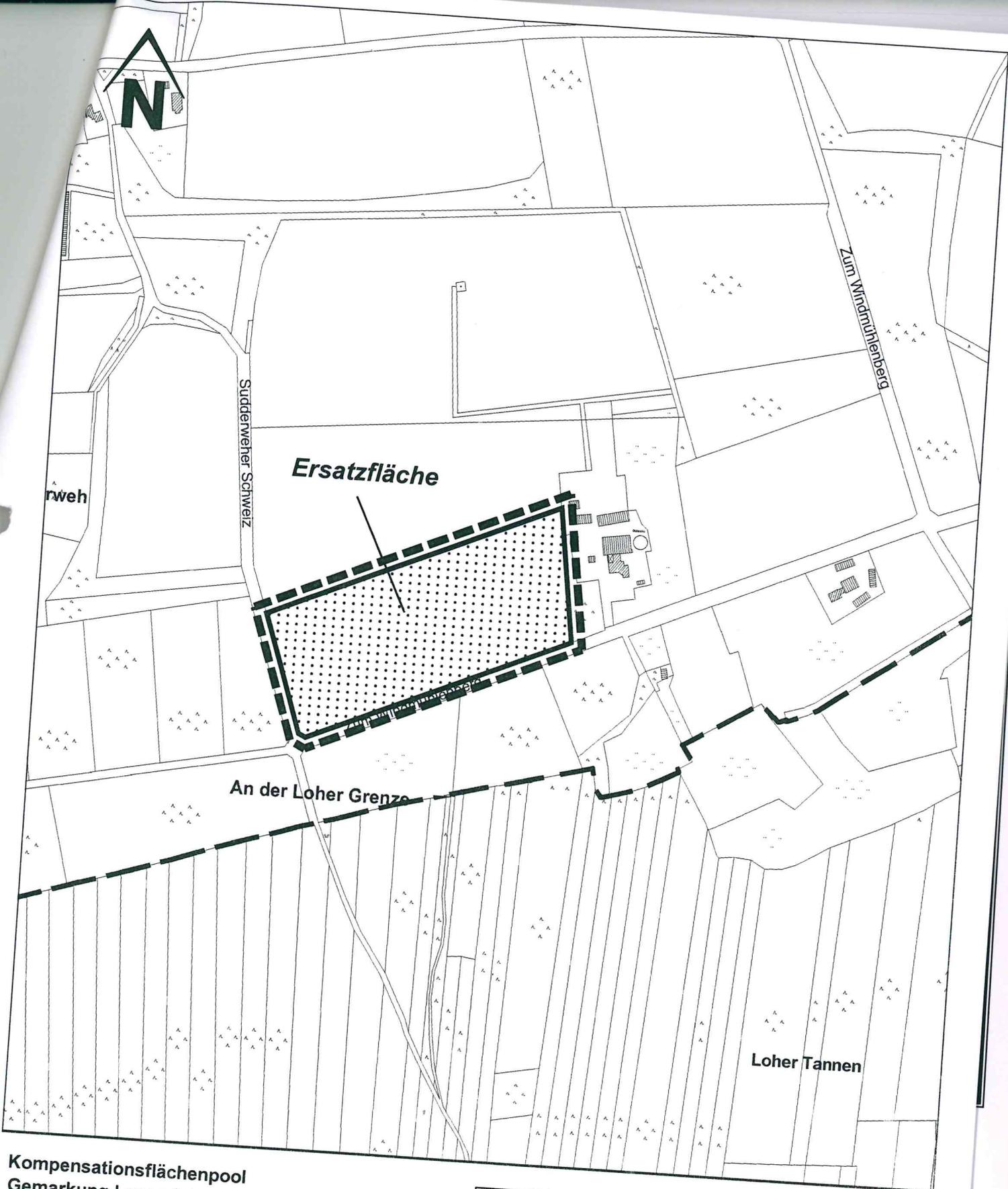
Gezeichnet:
 Dipl.-Ing. (FH) M. Robin

Sep. 2008

Auftraggeber:
Gemeinde Lengerich
 MITTELSTRASSE 15
 49838 Lengerich

Planverfasser:
regionalplan & uvp
 planungsbüro peter steizer GmbH

Gründstraße 2, 49832 Freen
 Tel.: 05902-940550 Fax: 05902-940550



**Kompensationsflächenpool
Gemarkung Lengerich
Flur 57, Flurstück 44/2**

Durch Aufforstung einer Ackerfläche von ca. 38.000 m² mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen werden durch die Aufwertung mit dem Wertfaktor (WF) 2 76.000 Werteinheiten (WE) erreicht.

Dem Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" bzw. der 39. Flächennutzungsplanänderung werden insgesamt 21.361 WE zugeordnet.

Es verbleiben noch 54.639 WE auf dem Flächenpool.

Gemeinde Lengerich Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"	
Plan: Ersatzfläche Lage	Plan-Nr. / Anlage: 3
	Maßstab: 1:5.000
Bearbeitet: Dipl.-Ing. (FH) M. Robin	Gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) M. Robin
Auftraggeber: Gemeinde Lengerich MITTELSTRASSE 15 49838 Lengerich	Planverfasser: regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH Grulandstraße 2, 49832 Freren Tel. 05902-940550 Fax. 05902-940551
	Sep. 2008