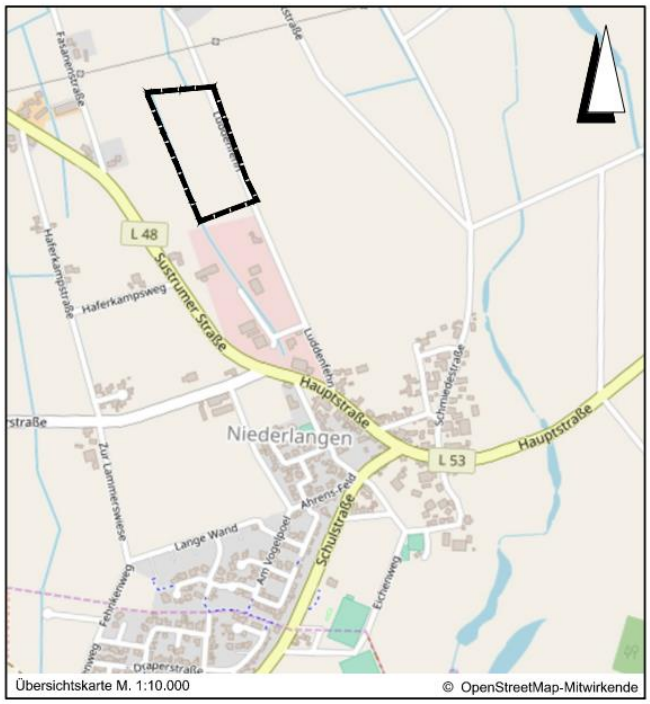
# SAMTGEMEINDE LATHEN

## LANDKREIS EMSLAND

## Flächennutzungsplan,
## 20. Änderung

(Luddenfehn, Gemeinde Niederlangen)




Projektnummer: 219077

Datum: 2019-07-xx

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines ..... 1
2 Verfahren / Abwägung ..... 2
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 3
3.1 Regionalplanung ..... 3
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan ..... 4
3.3 Bebauungsplanung ..... 4
4 Bestandssituation ..... 5
5 Planungserfordernis / Standortbegründung ..... 6
6 Inhalte der 20. Flächennutzungsplanänderung ..... 6
7 Klimaschutz - Klimaanpassung ..... 7
8 Innenentwicklung ..... 7
9 Immissionsschutz ..... 8
10 Umweltbelange ..... 9
10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht ..... 9
10.2 Grünordnung ..... 9
10.3 Eingriff / Ausgleich und Ersatz ..... 9
10.4 Artenschutz ..... 10
10.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange ..... 10
11 Erschließung ..... 10
11.1 Verkehrliche Erschließung ..... 10
11.2 Technische Erschließung ..... 10
12 Abschließende Erläuterungen ..... 11
12.1 Altlasten ..... 11
12.2 Denkmalschutz ..... 12
12.3 Wasserwirtschaft ..... 12
13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk ..... 12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtsplan ohne Maßstab ..... 1
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Emsland ..... 3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Lathen ..... 4
Abb. 4. Luftbild ..... 5

ANLAGEN

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 2019-07-18)
- Faunistische Kartierung Brutvögel (IPW; 2019-07-24)
- Fachgutachterliche Stellungnahme nach VDI (LWK Niedersachsen; 2006-09-27)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen (Telefon: + 49 (0) 5933 66 0, Telefax: + 49 (0) 5933 66 10, Email: info@lathen.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

HINWEIS

Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplan werden noch folgende Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag
- Schalltechnische Beurteilung

Diese Unterlage, ihre sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

© IPW 2019

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
M.Sc. Jannis Reppenhorst

Wallenhorst, 2019-07-25
Proj. Nr. 219077

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

# 1 Planungsanlass / Allgemeines

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen wird eine 20.Änderung erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen. Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Niederlangen an der Straße Luddenfehn.

Der Flächennutzungsplan soll nur die Grundzüge der Bodenordnung darstellen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, soll nur die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zum Ausdruck bringen und soll noch „Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung“ offenlassen.

Die von der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche hat eine Größe von rd. 4,6 ha. Der Geltungsbereich wird von der Straße „Luddenfehn“ im Osten, vorhandener gewerblicher Baufläche im Süden sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Westen begrenzt. Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs der Änderung sind den Darstellungen des Änderungsplanes zu entnehmen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen beinhaltet für den Geltungsbereich Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft.

Geplant ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen als Erweiterung schon ausgewiesener gewerblicher Bauflächen.

Die vorbereitende Bauleitplanung ist hier erforderlich, um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu ermöglichen. Damit wird für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen die 20.Änderung erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen.

**Abb. 1: Übersichtsplan ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der konkrete Anlass für die 20.Flächennutzungsplanänderung ist die geplante Ausweisung von weiteren gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes.

Hier sollen insbesondere klein- und mittelständische Unternehmen angesiedelt werden, die aufgrund ihrer Betriebsstruktur und Unternehmensart ortsnah angebunden werden und damit wohnortnahe Arbeitsplätze zur Verfügung stellen können.

Des Weiteren soll für die geplante Umgehungsstraße von Niederlangen schon in diesem Planungsstadium eine Trasse als Straßenverkehrsfläche dargestellt werden, um diese Planungsabsichten schon bei dieser Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen.

Ein erstes Verfahren zur Erweiterung der Gewerbefläche im Bereich Luddenfehn ist im Jahr 2007 gestartet worden, dieses wurde damals jedoch nicht abgeschlossen.

Grundsätzlich basieren aber alle Aussagen und Unterlagen auf dem damaligen Bauleitplanverfahren einschl. der von der Gemeinde Niederlangen durchgeführten Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahre 2007 (Bebauungsplan Nr. 24). Insoweit sind wesentliche Aussagen in Planzeichnung und Begründung übernommen worden, diese werden jedoch nach den aktuell geltenden gesetzlichen Bestimmungen aktualisiert.

Da nun konkrete Ansiedlungspläne an die Gemeinde herangetragen wurden, wird das Verfahren neu aufgenommen. Es besteht unmittelbar Handlungsbedarf, da bereits Grunderwerbsverhandlungen geführt werden.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Lathen hat am ……..…….. beschlossen, die 20. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Die Gemeinde Niederlangen beabsichtigt, parallel den Bebauungsplan Nr. 24 „Luddenfehn, Teil III“ aufzustellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen „Normalverfahren“ aufgestellt.

Der Rat/Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Lathen hat daher in seiner Sitzung am ……..… beschlossen, in einem ersten Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der Zeit vom ……..……. bis …….durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ……. über die Planung unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen zu äußern.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Entwurfs werden alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland, stellt die Samtgemeinde Lathen bzw. die Gemeinde Niederlangen als Träger der Planungshoheit für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung die Fläche …… als Kompensationsfläche zur Verfügung.

# 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

## 3.1 Regionalplanung

Nach dem wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland von 2010 ist der Gemeinde Niederlangen keine eigene zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Gemeinde Lathen im Osten.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Papenburg (etwa 25 km nördlich) und Meppen etwa (20 km südlich).

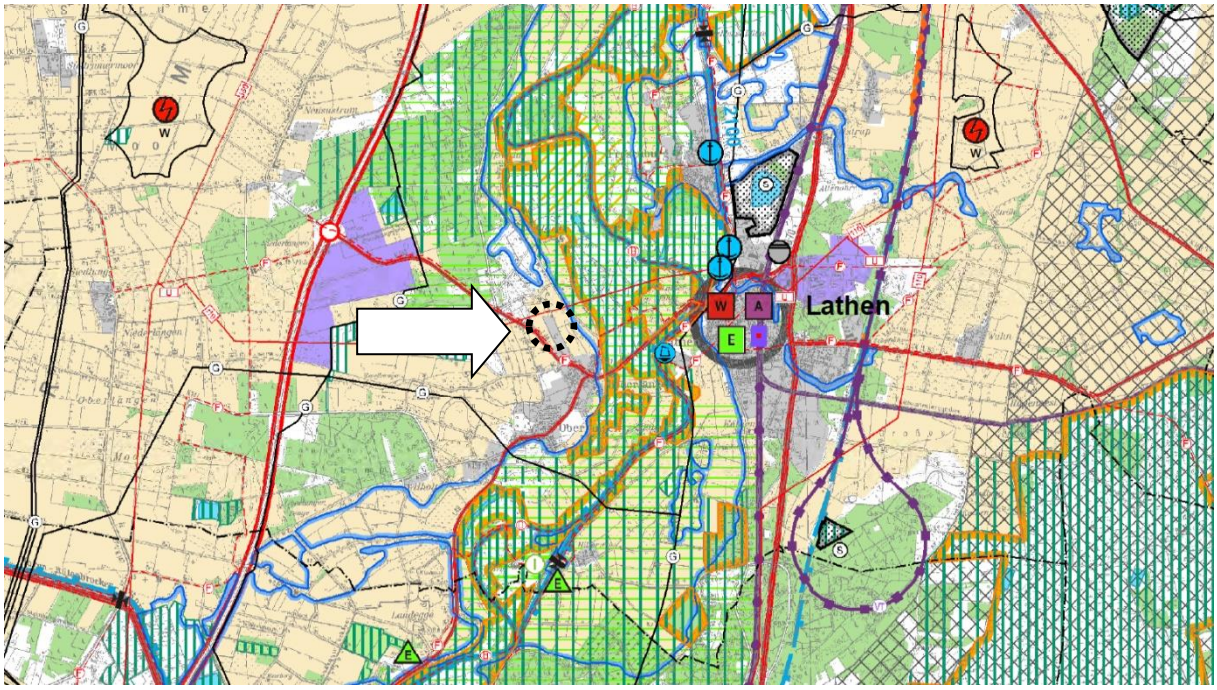



**Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Emsland**

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm als bebauter bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Somit stehen einer Ausweisung als Gewebegebiet keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

## 3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der parallel durch die Gemeinde Niederlangen in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 20 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“* werden muss und die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 9 BauNVO vorgesehen ist, besteht das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans.

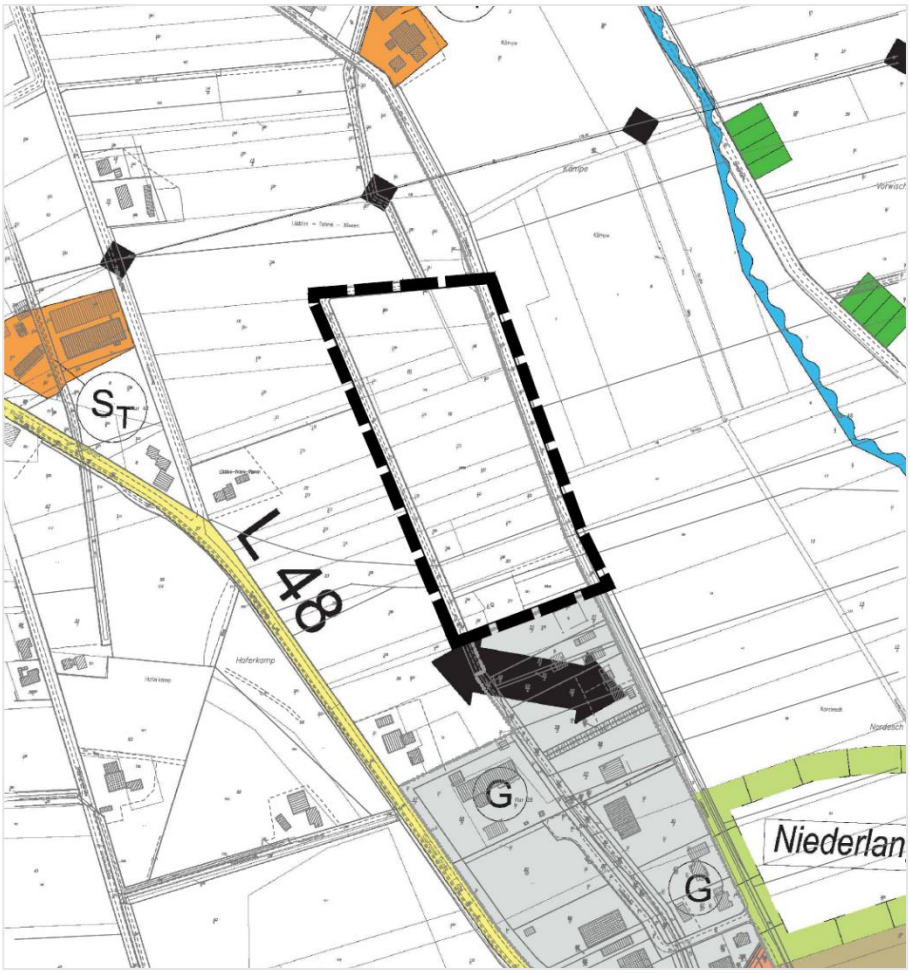



**Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Lathen**

## 3.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor (siehe Hinweise auf den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen).

Die Gemeinde Niederlangen hat dieses Verfahren ebenfalls bereits eingeleitet.

Die vorhandenen baulichen Anlagen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet sind auf Grundlage verschiedener Bebauungspläne errichtet worden. Die Bebauungspläne setzten vornehmlich Gewerbegebiet fest, deren Nutzung eingeschränkt ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß den Obergrenzen aus der BauNVO festgesetzt (Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossfläche von 1,6).

# 4 Bestandssituation

Bei den durch die 20.Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen sowie Gehölzstrukturen im südlichen Teilbereich. Besondere, wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Einzelheiten können dem Bestandsplan der Scoping-Unterlage zum Umweltbericht entnommen werden (s. Anlage).

Weitere gewerbliche Bauflächen grenzen im Süden an; diese Flächen bilden den Anschluss des Gewerbegebiets Luddenfehn an die Ortslage von Niederlangen

**Abb. 4. Luftbild** (© LGLN 2017)

## 5 Planungserfordernis / Standortbegründung

Die Gemeinde Niederlangen hat im Jahre 1993 im Bereich „Luddenfehn“ ein Gewerbegebiet in einer Größe von rund 5,5 ha ausgewiesen. Aufgrund der Nachfragesituation wurde in den Jahren 1998/99 im Rahmen eines Parallelverfahrens (3.Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes durch die Gemeinde Niederlangen) dieser gewerbliche Ansatz um weitere etwa 3,3 ha bauleitplanerisch abgesichert und erschlossen. Aufgrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Ansiedlungen stehen derzeit Flächen für weitere interessierte Gewerbetreibende nur noch in einem sehr begrenzten Maß zur Verfügung. Die Gemeinde Niederlangen plant die Erweiterung des Gewerbegebietes in nordöstlicher Richtung und hat die Samtgemeinde Lathen um eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten. Für diese Erweiterungsflächen besteht aktueller Bedarf, da Anfragen vorliegen und Grunderwerbsverhandlungen bereits geführt werden.

Im Industriepark an der A31 sind zwar noch gewerbliche Bauflächen vorhanden. Diese sollen aber in erster Linie flächenintensiven und emissionsstärkeren Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt werden, während die ortsnahen gewerblichen Bauflächen insbesondere für weniger flächenverbrauchende und emissionsärmere klein- und mittelständische Betriebsansiedlungen bereitgestellt werden sollen.

Die Trasse der geplanten Umgehungsstraße von Niederlangen, die den Geltungsbereich im südlichen Teil in Ost-West-Richtung durchzieht, ist entsprechend aktuellem Planungsstand in dieser Änderung berücksichtigt und dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage von Niederlangen und schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Es soll zur Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dienen und rundet die gewerbliche Nutzung nach Norden hin ab. Alternativen wurden aufgrund des Zusammenhanges mit dem vorgenannten bestehenden Gewerbegebiet nicht weiter geprüft.

Auf Grund der entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan ist eine Bebauung dieses Grundstückes derzeit nicht möglich. Die Samtgemeinde Lathen sieht es somit als erforderlich an, die städtebauliche Entwicklung und die Raumordnung in der Samtgemeinde entsprechend den aktuellen Erfordernissen vorzubereiten und zu leiten.

## 6 Inhalte der 20. Flächennutzungsplanänderung

Gegenüber den Darstellungen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (Flächen für die Landwirtschaft) wird für den Geltungsbereich der 20.Änderung folgende Flächennutzung dargestellt:

| | | |
|---|---|---|
| rd. | 4,05 ha | gewerbliche Baufläche (G) |
| rd. | 0,50 ha | Straßenverkehrsfläche |

Im Rahmen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sind nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt worden, um das Planungsziel, hier Schaffung eines neuen Gewerbegebietes erreichen zu können.
Ebenfalls wird die Trasse für die geplante Umgehungsstraße von Niederlangen, die den Geltungsbereich durchzieht, in der Änderung berücksichtigt und dargestellt. Die Erschließung der zukünftigen Gewerbegebietsfläche soll von der Straße „Luddenfehn“ sichergestellt werden.

Die konkreten Festsetzungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Diese vorliegende Flächennutzungsplanänderung legt lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen fest. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren bzw. auszufüllen. So sind innerhalb der dargestellten Gewerbegebietsflächen dann konkrete Festsetzungen zur Erschließung sowie von Grünflächen bzw. Flächen für Anpflanzungen vorzunehmen, die im Rahmen des groben Rasters auf der Basis des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt werden können.

## 7 Klimaschutz - Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Grundsätzlich wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, ein neues Gewerbegebiet zur Eigenentwicklung der Gemeinde zu schaffen, der Vorrang eingeräumt.

Allerdings greift die Gemeinde mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen nördlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Niederlangen hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen, werden die bisher im Gemeindegebiet verteilt liegenden Betriebe kompakt an einem Standort angesiedelt. So werden die Arbeitswege reduziert und eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad geschaffen.

Die festgesetzte Grünfläche zur Gliederung sowie die weiteren gründordnerischen Maßnahmen tragen zu einer ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

## 8 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Da innerhalb des Siedlungsgefüges von Niederlangen nicht genügend Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungspotentiale vorhanden sind, die für die

Ansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben geeignet sind, kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

Allerdings wird hier den Grundsätzen einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung entsprochen, da dieses Plangebiet unmittelbar an einen bestehenden Gewerbestandort an der bebauten Ortslage anschließt.

## 9 Immissionsschutz

**Landwirtschaft**

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Nordwestlich des Plangebietes liegt der Betrieb Ganseforth, der Milchvieh-/Rindvieh- sowie Sauenhaltung betreibt. Im Rahmen des ersten Verfahrens ist zur 20.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen wurde eine Fachgutachterliche Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Aschendorf-Hümmling (vgl. Anlage) erstellt, die in der Beurteilung ausführt: „Nach der VDI-Richtlinie ist zu Gewerbegebieten der halbe Richtlinienabstand einzuhalten, werden jedoch lebensmittelverarbeitende oder sonstige empfindliche Betriebe angesiedelt, so ist der volle Richtlinienabstand einzuhalten. Bei einer Wohnbebauung innerhalb des Gewerbegebietes ist der volle Richtlinienabstand notwendig. Der volle Richtlinienabstand des hier zu berücksichtigen Betriebes reicht im nordwestlichen Bereich geringfügig bis in das Plangebiet hinein.“ Damit sind aus landwirtschaftlicher Sicht immissionsschutzrechtlich praktisch keine Restriktionen bei der Entwicklung dieses gewerblichen Standortes zu erwarten.

**Gewerbelärm**

Bei den beiden west-/südwestlich (Abstand zur Plangebietsgrenze ca. 75 m bzw. 150 m) und nördlich (Abstand ca. 200 m) des Plangebietes befindlichen Wohngebäuden handelt es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich, der bzgl. Emissionen (Lärm, Abgase etc.) eine reduzierte Schutzwürdigkeit genießt (vergleichbar eines Mischgebietes). Im Süden des Plangebietes grenzt schon bestehende gewerbliche Baufläche an. Anzuführen ist auch, dass sich die Wohngebäude außerhalb der Hauptwindrichtung (Westen) liegen und somit vermehrte Emissionen in erster Linie nach Osten (dort sind keine Wohnungen vorhanden) abdriften werden.

**Verkehrslärm**

Hinsichtlich des Verkehrslärmes ist zu berücksichtigen, dass sich durch diese Neuausweisung der gewerblichen Baufläche die Verkehrssituation in der Umgebung aufgrund der relativ geringen Baugebietsgröße und des schon bestehenden Gewerbegebietes, welches ebenfalls über die Luddenfehnstraße erschlossen wird, voraussichtlich nicht in einem erheblichen Maße ändern wird.

*Zur genauen Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen wird bis zur öffentlichen Auslegung die schaltechnische Beurteilung von 2006 nach den heute geltenden Bestimmungen aktualisiert und überarbeitet.*

# 10 Umweltbelange

## 10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping"-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

## 10.2 Grünordnung

Die festgesetzten Grünflächen sind wie folgt zu entwickeln: Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen handelt es sich um einen Räumstreifen, der für die Gewässerunterhaltung von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Grünstreifen soll der natürlichen Sukzession mit einmaliger Mahd im Herbst eines jeden Jahres überlassen werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, die festgesetzten Grünflächen als Extensivrasen mit einer autochthonen Saatgutmischung für Biotopflächen (Regel-Saatgut-Mischung RSM 8) anzusäen. Die Anwendung von Insektiziden und/oder Pestiziden ist zu unterlassen. Das Mähgut ist grundsätzlich abzufahren.

## 10.3 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Die überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Scoping-Unterlagen stellt ein Kompensationsdefizit von 49.576 Werteinheiten fest.

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Flächenwert laut Plandarstellung gegenübergestellt.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Eingriffsflächenwert** | **-** | **Geplanter Flächenwert** | **=** | **Kompensationsdefizit** |
| **69.360 WE** | **-** | **19.784 WE** | **=** | **49.576 WE** |

**Kompensationsmaßnahmen**

*(eine genaue Benennung der Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## 10.4 Artenschutz

*(Bis zur öffentlichen Auslegung wird ein Artenschutzbericht erstellt)*

## 10.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung weiter ergänzt)*

# 11 Erschließung

## 11.1 Verkehrliche Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung des neuen Gewerbegebietes an das regionale Verkehrsnetz soll über die vorhandene, im nördlichen Teil dieser nunmehr geplanten Erweiterung noch auszubauenden Straße „Luddenfehn“ erfolgen.

Das Verkehrsaufkommen auf der Luddenfehnstraße bzw. der Sustrumer Straße wird durch das neue Baugebiet nur geringfügig erhöht. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht. Von der Luddenfehnstraße kann der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet werden.

## 11.2 Technische Erschließung

**Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

**Oberflächenentwässerung**

Das auf den gewerblichen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken, Drainleitungen) auf den Grundstücksflächen zu versickern oder in Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) zu sammeln. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Dachflächen) wird auf das Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Es ist innerhalb des Geltungsbereiches ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorhanden, so dass eine ausreichend starke Bodenschicht als Filter zur Verfügung steht (It. Geowissenschaftlicher Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen -Grundwasser Grundlagen- liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk bei etwa 5-6 mNN und damit bei einer Geländehöhe von ca. 8 mNN rd. 2-3 m unter GOK). Weiterhin handelt es sich bei dem vorliegenden Boden um fluviatile Ablagerungen, die vornehmlich aus feinem Sand bestehen und eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit heben (kf-Wert $10^{-4}$ – $10^{-5}$). Es bleibt festzustellen, dass eine Versickerungsfähigkeit gegeben ist, wenn die Versickerungsanlagen ordnungsgemäß angelegt werden.

Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muss.

Das Oberflächenwasser der versiegelten Straßenverkehrsflächen „Luddenfehnstraße“ wird in der belebten Bodenzone der Straßenseitenräume versickert. Für die geplante Entlastungsstraße (Ortsumgehung Niederlangen) wird in dem dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren die schadlose Beseitigung des dort anfallenden Oberflächenwassers gesondert nachgewiesen.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach den §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Untergrund, sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

**Schmutzwasserbeseitigung**
Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird über die Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation an die Kläranlage in Lathen abgeführt.

**Abfallbeseitigung**
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

**Vorbeugender Brandschutz**
Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Straßen sind vor der Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Für das geplante Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 53,2 Liter/Sekunde (=3200 l/min) gedeckt werden kann. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschbrunnen, durch Löschteiche oder Löschbehälter sichergestellt werden. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

# 12 Abschließende Erläuterungen

## 12.1 Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

## 12.2 Denkmalschutz

**Baudenkmale**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

**Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

## 12.3 Wasserwirtschaft

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben III. Ordnung. Im Bebauungsplan wurde daher zu den Gewerbeflächen hin ein 5 m breiter Räumstreifen entlang des Gewässers zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung ausgewiesen. Damit ist den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung getragen worden und eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung gewährleistet.

## 13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist zusammen mit dem Vorentwurf der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Lathen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-07-25

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....
i.V. Desmarowitz

Für die Samtgemeinde Lathen:

Lathen, den …… …….
(Samtgemeindebürgermeister)