



GEMEINDE NIEDERLANGEN

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 24

„Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“



Vorentwurfsbegründung

zur Beteiligung

gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Projektnummer: 219077

Datum: 2019-07-25

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne	7
5	Bestandssituation	8
6	Planungserfordernis / Standortbegründung	9
7	Städtebauliche Planungsziele	9
8	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	10
8.3	Textliche Festsetzungen	11
8.4	Hinweise	13
9	Erschließung	13
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	13
9.2	Technische Erschließung	13
10	Immissionsschutz	15
11	Umweltbelange	16
11.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	16
11.2	Grünordnung	16
11.3	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	16
11.4	Artenschutz	16
11.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	17
12	Städtebauliche Werte	17
13	Abschließende Erläuterungen.....	17
13.1	Altlasten	17
13.2	Denkmalschutz.....	17
13.3	Wasserwirtschaft.....	18
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtsplan	3
Abb. 2: Geltungsbereich	5
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Emsland	6
Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Lathen	7
Abb. 5: Luftbild	8

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 beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Niederlangen, Hauptstraße 17, 49779 Niederlangen (Telefon: 0 59 33 / 2 78, Fax: 0 59 33 / 649 130, E-Mail: gemeinde.niederlangen@ewetel.net) oder bei der Samtgemeinde Lathen, Erna-de-Vries-Platz 7, D-49762 Lathen (Telefon: 05933/66-0, Fax: 05942/209-10, Email: info@lathen.de) zu den Dienstzeiten eingesehen bzw. angefordert werden.

HINWEIS

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

- Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

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

Die Gemeinde Niederlangen beabsichtigt entsprechend der Nachfrage an ortsnahe gewerblichen Bauflächen und zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklung ein bestehendes Gewerbegebiet zu erweitern, so dass hier eine sinnvolle Abrundung der wohnortnahen Gewerbegebietsentwicklung ermöglicht wird. Aufgrund der Nachfragesituation und Verfügbarkeit der Flächen ist es sinnvoll und städtebaulich konsequent, diesen gewerblichen Ansatz zu erweitern.

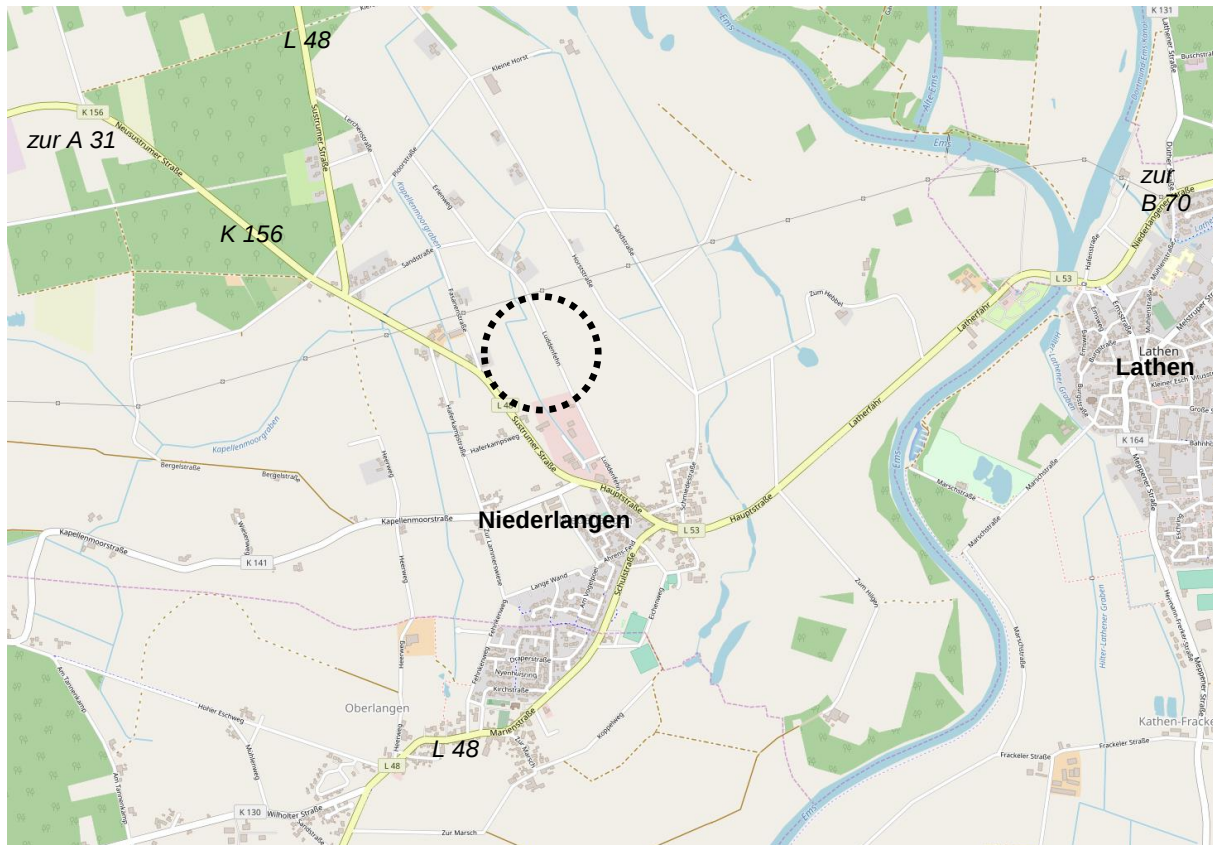


Abb. 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Durch die in den vergangenen Jahren erfolgten Ansiedlungen stehen Flächen für weitere interessierte Gewerbetreibende nur noch in einem sehr begrenzten Maß zur Verfügung. Die Gemeinde Niederlangen plant daher die Erweiterung des Gewerbegebietes Luddenfehn in nördliche Richtung. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen für das Plangebiet gewerbliche Baufläche darstellt, wird im Parallelverfahren mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Niederlangen nördlich der Ortslage von Niederlangen und hat eine Größe von etwa 4,7 ha.

Ein erstes Verfahren zur Erweiterung der Gewerbefläche im Bereich Luddenfehn ist im Jahr 2007 gestartet worden, diese 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/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ aufzustellen.

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a oder 13b BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Niederlangen hat daher in seiner Sitzung am zudem beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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 Gemeindebüro in Niederlangen oder im Rathaus der Samtgemeinde Lathen zu äußern.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplan-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal 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.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Niederlangen und umfasst in der Flur 46 die Flurstücke 4(teilw.), 5(teilw.), 8, 9, 10, 14(teilw.), 15 (teilw.), in der Flur 42 die Flurstücke 17(teilw.), 19, 20, 21, 24, 86 (teilw.) sowie in der Flur 28 teilweise das Flurstück 51/7.

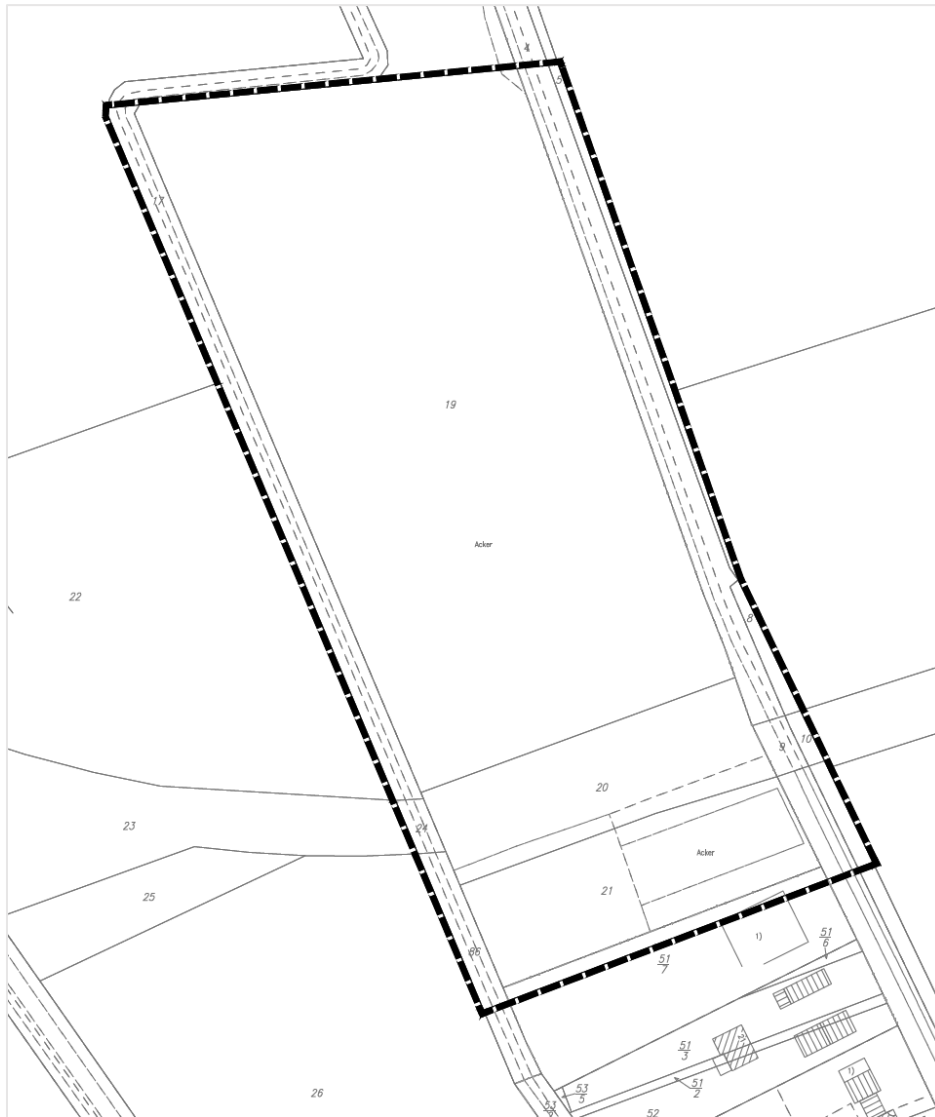


Abb. 2: Geltungsbereich o.M. (LGLN 2019)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 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).

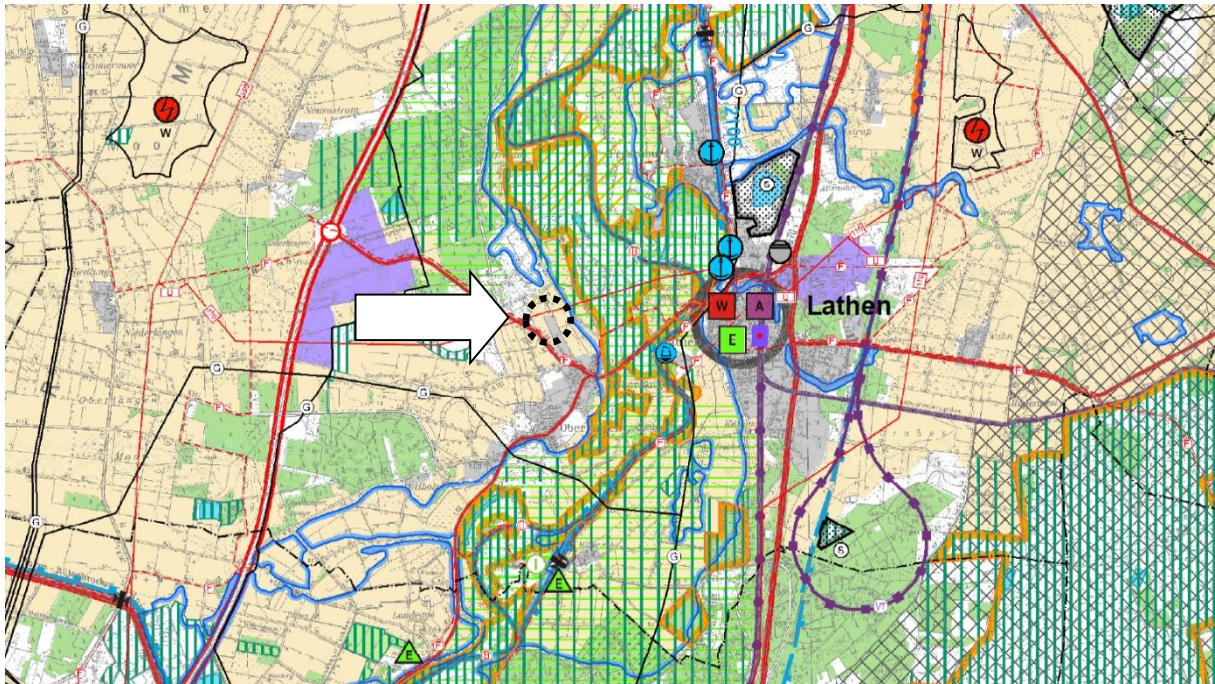


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Emsland

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

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher ist es notwendig den Flächennutzungsplan zu ändern.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

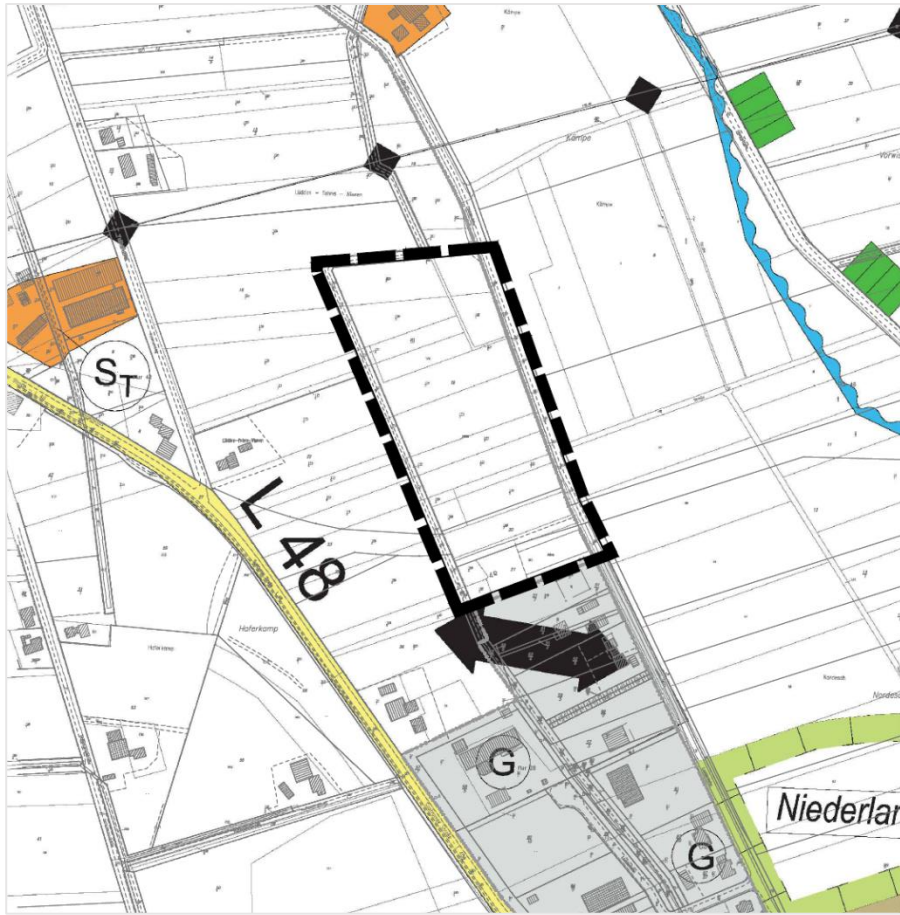


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Lathen

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Zwar ist im Jahre 2007 bereits der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen mit identischer Abgrenzung aufgestellt und auch als Satzung beschlossen worden. Da die damalige FNP-Änderung aber nicht abgeschlossen worden ist, hat der damalige Bebauungsplan nicht ordnungsgemäß Rechtskraft erlangt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen werden mit der 20. Änderung (Parallelverfahren) für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche sowie Straßenverkehrsfläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird daher in der Planung entsprochen.

Durch die Planung wird gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert einen kleinen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil II“.

Mit den neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird lediglich die gewerbliche Baufläche bzw. der überbaubare Bereich an die nunmehr vorgesehene Erweiterung angepasst, so dass sich eine sinnvolle Erweiterungsplanung ergibt. Die Grundzüge der damaligen Planung B-Plan Nr.16 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil II“ werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt oder wesentlich verändert.

5 Bestandssituation

Das rd. 4,5 ha große Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskernes von Niederlangen angrenzend an vorhandene gewerbliche Bauflächen an der Straße „Luddenfehn“. Es wird begrenzt von der Straße „Luddenfehn“ im Osten, vorhandener gewerblicher Baufläche im Süden sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Westen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereiches intensiv ackerbaulich genutzt und ist unbebaut. Im südlichen Teil befinden sich Gehölzstrukturen. Die weitere Umgebung im Norden, Westen und Osten ist landwirtschaftlich durch Ackerbau geprägt.



Abb. 5. Luftbild (© LGLN 2017)

6 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 3,4 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. 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 ortsnahe 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, wird in diesem Bebauungsplan entsprechend dem aktuellen Planungsstand berücksichtigt und dargestellt.

Der Standort dieser Gewerbefläche ist aus verkehrlicher Sicht optimal, da sie über die vorhandene Erschließungsstraße Luddenfehn an die überörtlichen Verkehrswege angeschlossen werden kann.

Die Planungsmaßnahme ist daher nicht nur aus bauleitplanerischer Sicht, sondern auch aus Aspekten der Wirtschaftsförderungspolitik einer Kommune zu begrüßen. Denn die intensive Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere die Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur, ist zusammen mit der Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze eine der vordringlichsten Aufgaben von Städten und Gemeinden. Im Mittelpunkt lokaler Wirtschaftsförderungsbemühungen steht die Gewerbeflächenpolitik, wobei die Bereitstellung gewerblich nutzbarer Bauflächen auch für die teilträumliche Entwicklung einer Kommune von erheblicher Bedeutung ist.

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.

7 Städtebauliche Planungsziele

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass gewerbliche Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden. Mit der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen wird die Darstellung gewerblicher Bauflächen auf die zur Verfügung stehende Erweiterungsfläche nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes erweitert.

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

In der Folge der Änderung des FNP soll nun der Bebauungsplan Nr.24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ aufgestellt werden, um die aktuelle Nachfrage nach ortsnahen Gewerbegebietsflächen in Niederlangen decken zu können. Generelles Planungsziel der Gemeinde Niederlangen ist es nicht nur, mit der nunmehr vorgesehenen Gebietsausweisung Ansiedlungsvorhaben zu ermöglichen bzw. bei entsprechender Nachfrage ausreichend erschlossenes Gewerbeland anbieten zu können. Es soll auch ortsansässigen Betrieben, die dringend Ausweich- oder Erweiterungsflächen benötigen, eine positive wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht werden.

Es besteht aktueller Bedarf, es liegt eine Anfrage vor, Grunderwerbsverhandlungen sind bereits geführt.

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO) im Geltungsbereich erfolgt, um ein vorhandenes Gewerbegebiet nach Norden hin zu erweitern und damit zusätzliche Gewerbeflächen in der Ortslage von Niederlangen verwirklichen zu können. Damit können entsprechende Bauflächen für ansiedlungswillige gewerbliche Unternehmen zur Verfügung gestellt und der vorhandene Bedarf nach einem derartigen Gebiet in Niederlangen gedeckt werden.

Eine uneingeschränkte Entwicklung der gewerblichen Nutzung kann sich im Plangebiet aufgrund der Verträglichkeit der Lärmemissionen der geplanten Gewerbegebietsflächen mit der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung (Außenbereich) nicht vollziehen. Es ist erforderlich, den immissionsschutzrechtlichen Belangen durch Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen Rechnung zu tragen, um Konfliktsituationen zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung auszuschließen. Aufgrund der möglichen Störwirkungen von Betrieben auf die Wohnnutzung werden dem Gewerbegebiet, entsprechend der bis zur öffentlichen Auslegung zu erstellenden schalltechnischen Beurteilung, flächenbezogene Schallleistungspegel zugeordnet.

Die Festsetzungen für das geplante Gewerbegebiet ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

8.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Hier erfolgt eine differenzierte Festsetzung. Es erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Weiterhin werden aus städtebaulichen Gründen die maximalen Höhen für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mit 0,5 m, für bauliche Anlagen mit 20,0 m festgesetzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer vollständigen Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen wenigstens zu einem Minimum Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

Parallel zum Grabe an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Unterhaltungstreifen als Grünfläche festgesetzt. Eine Bepflanzung dieser Fläche würde die Funktion als Räumstreifen ebenso wie eine Bebauung beeinträchtigen, daher sind diese Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

8.3 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln

1. **GEE - eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO):** Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschritten werden:

Teilfläche 06 GEE mit 67,5 / 50 dB(A)/m² (Tag / Nacht)

Teilfläche 07 GEE mit 67,5 / 52,5 dB(A)/m² (Tag / Nacht)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schallleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst". Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen. Hinweis: Für ggf. erforderliche Nachweise sind zwei Berechnungen erforderlich:

1. Teilpegelberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Betriebes ergeben sich, ausgehend von der Berechnung gem. DIN 18005 Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen (Berechnung mit den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln anhand der zu berücksichtigenden Betriebsfläche des jeweiligen Betriebes)
2. Beurteilungspegel des Betriebes: Für den Betrieb sind gem. TA Lärm durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel des jeweiligen Betriebes an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Betriebes (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) an den relevanten Immissionspunkten nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

Begründung: Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die dort zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Gewerbegebietes und den Vorstellungen der Gemeinde Niederlangen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Mit den Einschränkungen wird der Immissionssituation entsprechend des lärmtechnischen Fachgutachtens nachgekommen. Die Einschränkungen sichern das Funktionieren des Gewerbegebietes und das verträgliche nachbarliche Miteinander.

Die angegebenen Werte sind der schalltechnischen Beurteilung von 2006 entnommen. Bis zur öffentlichen Auslegung wird das Gutachten nach den heute geltenden Bestimmungen aktualisiert und überarbeitet.

2. Grünflächen: Die gemäß §9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Begründung: Die dargestellten Grünflächen dienen als Räumstreifen zur Unterhaltung des angrenzenden Grabens und sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Bepflanzung dieser Fläche würde die Funktion als Räumstreifen ebenso wie eine Bebauung beeinträchtigen.

3. Höhe baulicher Anlagen: Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.

4. Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.

Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der Umgebung eine verträgliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

5. Versickerung von Oberflächenwasser: Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.

Begründung: Die Festsetzung dient dazu, anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem vermieden und die Grundwasserneubildungsrate erhalten werden.

6. Die von diesem Bebauungsplan überlagerten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Luddenfehn - Teil II“ werden aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Begründung: Durch diese Festlegung wird ein nördlicher Streifen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Luddenfehn - Teil II“ ersetzt. Hiermit werden lediglich die bisher dort festgesetzte Anpflanzungsfläche sowie die gewerbliche Fläche neu beplant und an die direkt an-

grenzende Erweiterung angepasst. Die Grundzüge der damaligen Planung (Nr. 16 „Gewerbegebiet Luddenfehn - Teil II“) werden durch diesen Bebauungsplan Nr.24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ nicht berührt oder wesentlich verändert.

8.4 Hinweise

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
2. 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 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren 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 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastigungen vorbelastet.

9 Erschließung

9.1 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.

9.2 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 (lt. 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 haben (k_f -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 ein-

zelenen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

10 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 Betriebes Ganseforth 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.

11 Umweltbelange

11.1 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 beigelegt. 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.

11.2 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.

11.3 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)

11.4 Artenschutz

(Bis zur öffentlichen Auslegung wird ein Artenschutzbericht erstellt)

11.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur öffentlichen Auslegung weiter ergänzt)

12 Städtebauliche Werte

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende städtebaulichen Werte:

<u>Geltungsbereich gesamt:</u>	48.205 m ²
GEE:	34.220 m ²
Verkehrsflächen:	9.015 m ²
Grünfläche (Räumstreifen)	1.970 m ²
Graben	3.000 m ²

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 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 Geländedenutzungen 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.

13.2 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.

13.3 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.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlangen ausgearbeitet.

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ ist, zusammen mit der Scoping-Unterlage zum Umweltbericht, Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Wallenhorst, 2019-07-25

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

i.V. Desmarowitz

Für die Gemeinde Niederlangen:

Niederlangen, den

.....

Bürgermeister