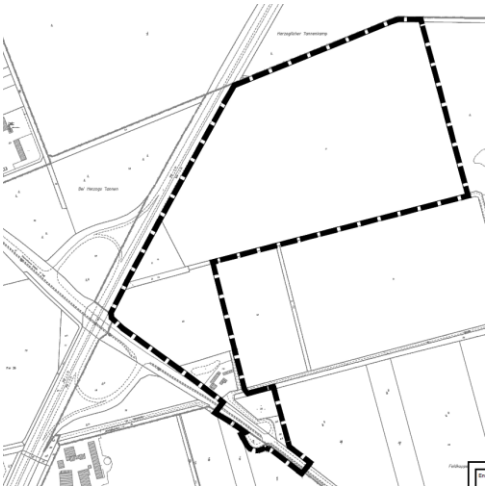
GEMEINDE NIEDERLANGEN

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 34
„Industriepark an der A 31, Teil VIII“



Entwurfsbegründung

zur Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Projektnummer: 216116
Datum: 26.04.2024

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Verfahren / Abwägung 3
3 Geltungsbereich 4
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
4.1 Regionalplanung 5
4.2 Flächennutzungsplan 5
4.3 Bebauungspläne 5
5 Bestandssituation 6
6 Planungserfordernis / Standortbegründung 7
7 Städtebauliche Planungsziele 8
8 Festsetzungen des Bebauungsplanes 8
8.1 Art der baulichen Nutzung 8
8.2 Maß der baulichen Nutzung 10
8.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksgrenzen 11
9 Erschließung 11
9.1 Verkehrliche Erschließung 11
9.2 Technische Erschließung 13
10 Immissionsschutz 14
11 Umweltbelange 15
11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 15
11.2 Grünordnung 16
11.3 Eingriff / Ausgleich und Ersatz 16
11.4 Artenschutz 18
11.5 Klimaschutz / Klimaanpassung 18
11.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange 19
12 Städtebauliche Werte 19
13 Abschließende Erläuterungen 19
13.1 Altlasten 19
13.2 Denkmalschutz 19
13.3 Bodenordnung und Realisierung 20
13.4 Richtfunkstrecken 20
14 Gesamtabwägung 21
15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan o. M. (© *OpenStreetMap-Mitwirkende*) 3
Abbildung 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab)..... 4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 5
Abbildung 4: Luftbild (ohne Maßstab)..... 6
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Straßenvorplanung 12

ANLAGEN

- Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag (IPW; 2024-01-25)
- Brutvögel, Amphibien, Hirschkäfer Ergebnisbericht (IPW; 2018-08-07)
- Fachgutachten: Fledermäuse (Axel Donning; November 2017)
- Lageplan Ersatzflächen (IPW; 2023-10-25)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2023-05-16)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2023-05-11)
- Verkehrsuntersuchung (IPW; 2022-01-27)
- Straßenvorplanung (IPW; August 2022)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt 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.

Bearbeitung:

B.A. Jan Philipp Seitz

Wallenhorst, 26.04.2024
Proj.-Nr.: 216116
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 9001-2008

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Industrieparks an der A 31, der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen im Jahr 1995 als Kristallisationspunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung der Region begründet und seitdem sukzessive erweitert worden ist.

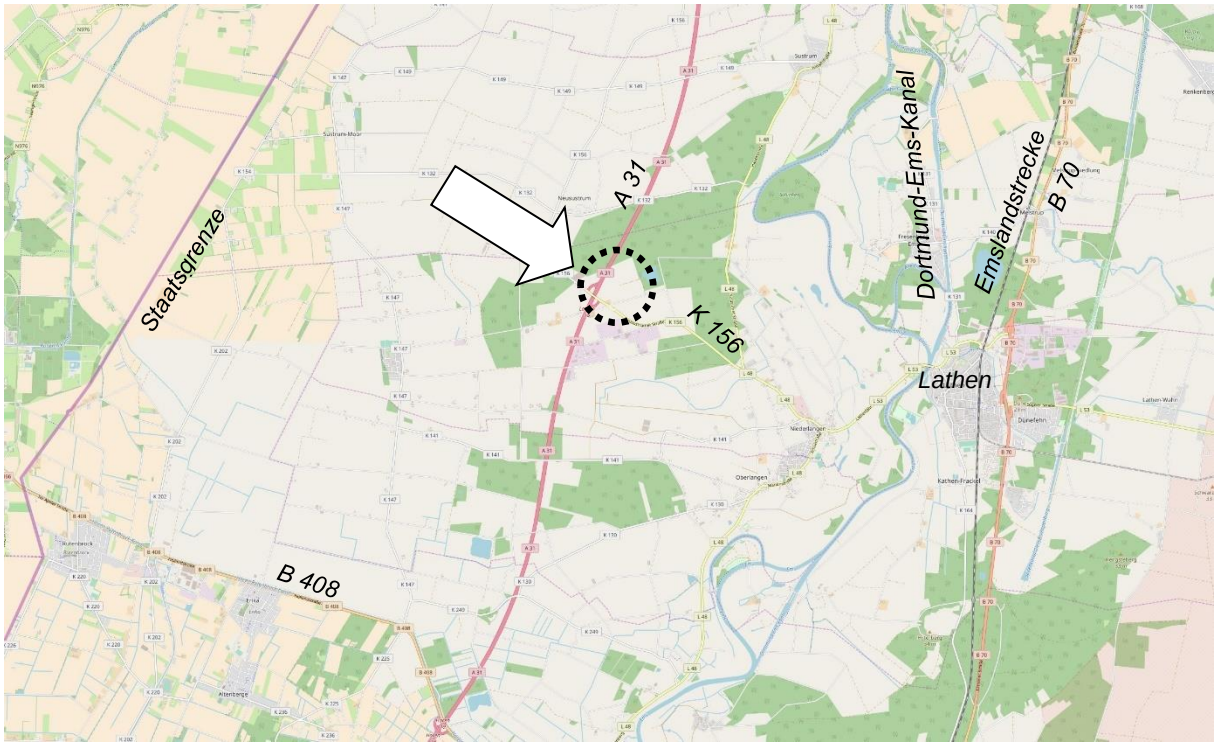


Abbildung 1: Übersichtsplan o. M. (© *OpenStreetMap-Mitwirkende*)

In der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Niederlagen besteht Bedarf nach gewerblichen und industriellen Baugrundstücken, die innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete nicht mehr abgedeckt werden kann. Daher besteht das Erfordernis, im Rahmen einer Erweiterung des Industrieparks an der A 31 ein weiteres Gewerbe- und Industriegebiet zu erschließen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für die absehbare Entwicklung des Industrieparks an der A 31 und die planungsrechtliche Sicherung der Flächen erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am …….. beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 „Industriepark an der A 31, Teil VIII“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Niederlangen hat daher in seiner Sitzung am …….. 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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am …… stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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 vom …… bis einschließlich …… veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Parallel dazu werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Niederlangen, Flur 37 und umfasst die Flurstücke 2, 3, 6/2 (teilw.), 6/3 (teilw.), 10(teilw.), 13(teilw.), 14, 15, 16, 17 (teilw.), 25, 26, 34 (teilw.). Die Plangebietsgröße beträgt rd. 22,99 ha.

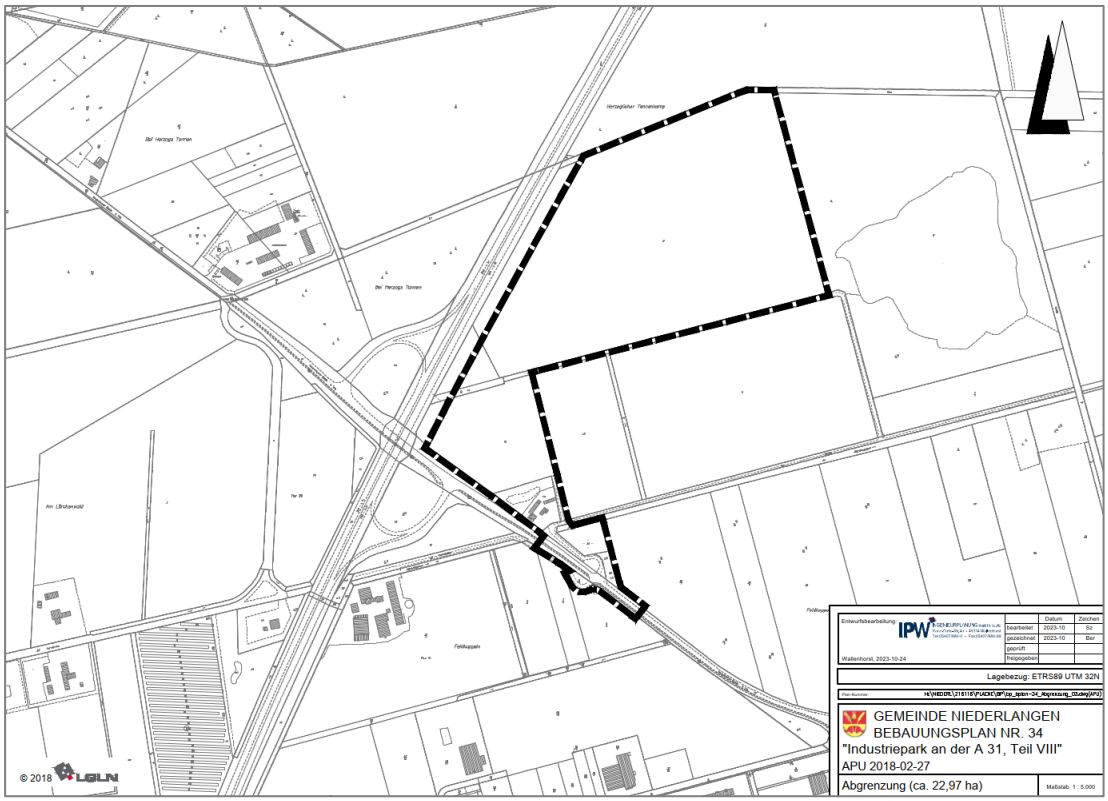


Abbildung 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

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 Meppen etwa (20 km südlich) und Papenburg (etwa 25 km nördlich).

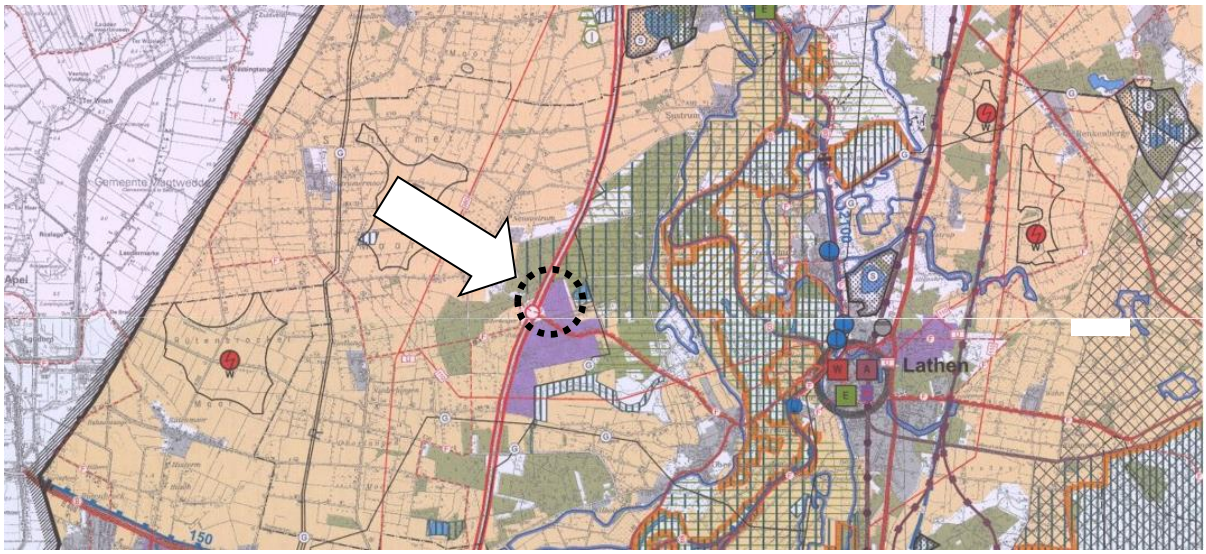


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Somit entspricht die geplante Ausweisung als Industriegebiet den regionalplanerischen Zielsetzungen.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Industriegebietes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.“*

4.3 Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Lediglich in einem südwestlichen Teilbereich wird der südlich anschließende Bebauungsplan Nr. 21 „Industriepark an der A 31, Teil VI“, 1. Änderung und Erweiterung geringfügig überplant. Mit Inkrafttreten des hier anstehenden Bebauungsplans Nr. 34 „Industriepark an der A 31, Teil VIII“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unwirksam.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst nördliche Erweiterungsflächen des Industrieparks an der A 31, östlich der A 31 und nördlich der K 156 „Neusustrumer Straße“. Die Fläche hat eine Größe von ca. 22,99 ha, ist weitgehend eben und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten befindet sich eine Resthofstelle, im Nordwesten eine Aufforstungsfläche an der A 31. Südlich der Kreisstraße befindet sich außerdem ein Pendlerparkplatz.

Das nähere Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzung im Süden geprägt. Westlich begrenzt die A 31 das Gebiet mit daran anschließenden Waldflächen, die sich nördlich des Gebietes fortsetzen. Im Osten grenzen zunächst Waldflächen an, die sich weiter südlich zu einer Wasserfläche öffnen.

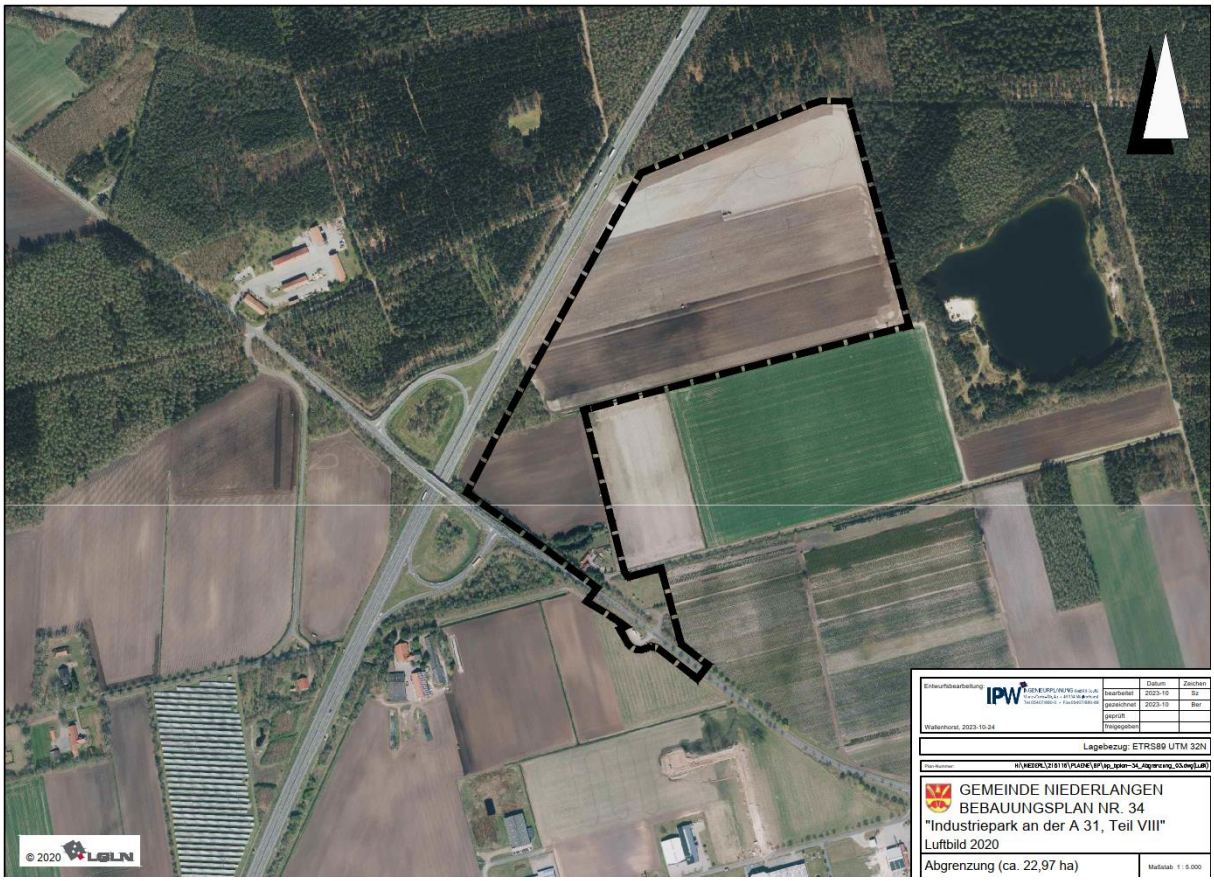


Abbildung 4: Luftbild (ohne Maßstab)

6 Planungserfordernis / Standortbegründung

Der Industriepark an der A 31 ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen von 1995 – durch Ausweisung gewerblicher Baufläche in einer Größenordnung von rd. 80 ha – in enger Zuordnung zur Anschlussstelle der Bundesautobahn in der Gemeinde Niederlangen als Kristallisationspunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung der Region begründet worden.

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Industriepark erweitert worden, da die gewerblichen Bauflächen aus der Neuaufstellung weitgehend ausgeschöpft waren und konkrete Ansiedlungsvorhaben weiterer Betriebe vorlagen, die auf den verbliebenen „Restflächen“ von weniger als 10 ha nicht umgesetzt werden konnten.

Im Sinne einer nachhaltigen Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung wurden darüber hinaus gehend – durch Vorhaltung ausreichend erschlossener, preisgünstiger gewerblicher Bauflächen in exponierter Lage mit weitgehend uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten eines Industriegebiets – Möglichkeiten zur Ausgliederung ortsansässiger Betriebe sowie zur Ansiedlung weiterer überregional tätiger Unternehmen geschaffen. Vor diesem Hintergrund sind die Plangebietsflächen in der 23. sowie der 35. Änderung des Flächennutzungsplans als Erweiterungsfläche im Norden des Industrieparks an der A 31 festgelegt worden.

Zwischenzeitlich liegen verschiedene Anfragen nach gewerblichen und industriellen Baugrundstücken vor, die innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete in der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Niederlagen nicht mehr abgedeckt werden können. Daher besteht das Erfordernis, im Rahmen einer Erweiterung des Industrieparks an der A 31 ein weiteres Gewerbe- und Industriegebiet zu erschließen.

Die Plangebietsfläche ist aus den folgenden Gründen besonders für die Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet geeignet:

- Das Plangebiet ist im Bereich des Industrieparks an der A 31 gelegen.

- Durch die Lage an der Anschlussstelle „Lathen“ der A 31 ist an diesem Standort eine optimale Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Der gewerbliche Schwerlastverkehr kann den Industriepark erreichen, ohne Störungen innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen zu verursachen.

- In geringer Entfernung befinden sich zudem der Dortmund-Ems-Kanal (Häfen in Lathen und Fresenburg) sowie die Emslandstrecke (Bahnhof in Lathen).

- Es liegen nur geringe naturschutzfachliche und immissionsschutzrechtliche Konfliktpotentiale vor.

- Das Gelände ist weitgehend eben und frei von Geländeversprüngen.

7 Städtebauliche Planungsziele

Die Gemeinde Niederlangen verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele:

- Es werden zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebietsflächen für die Erweiterung des Industrieparks an der A 31 zur Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur geschaffen.

- Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze

- Errichtung eines neuen Knotenpunkts zur verkehrlichen Erschließung über die südlich angrenzenden Kreisstraße K156 „Neusustrumer Straße“ mit der Anschlussstelle der A 31 „Lathen“ sowie Verlagerung des bestehenden Pendlerparkplatzes auf die nördliche Seite der Kreisstraße

- Für eine optimierte Ausnutzbarkeit der Bauflächen und einem ausreichenden Schallschutz für die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft (Festsetzung von Lärmemissionskontingenten).

- Weitgehende Eingrünung der Industriegebietsflächen zu den Plangebietsgrenzen.

- Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zur Minimierung von großflächig versiegelte Flächen und Bildung von Hitzeinseln.

8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde Niederlangen wird das Plangebiet als Industriegebiet (GI) festgesetzt und dient insofern künftig der Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben.

Der Industriepark A 31 in Niederlangen ist angelegt worden, um vorrangig Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen, die zudem eine hohe Standortaffinität zu den überörtlichen Verkehrswegen, hier der A 31, besitzen. Um den gewünschten Gebietscharakter zu erreichen werden daher unzulässige Nutzungsarten festgelegt.

Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel sind grundsätzlich ausgeschlossen, zumal für derartige Anlagen in der Samtgemeinde und der Gemeinde ein eigenes städtebauliches Konzept verfolgt wird. Standorte für Tierhaltungsanlagen wurden im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lathen und der zugehörigen Bebauungspläne der Mitgliedsgemeinden verbindlich festgeschrieben. Mit dieser Regelung im Bebauungsplan Nr. 34 wird zudem erreicht, dass potenziell bestehende Nutzungskonflikte zwischen immissionsintensiven Tierhaltungsbetrieben und den ansonsten für eine Ansiedlung im Plangebiet vorgesehen gewerblichen und industriellen Betrieben vermieden werden.

Weiterhin werden Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben getroffen. Seitens der Gemeinde ist explizit die gewerbliche Ansiedlung von Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe gewünscht. Der Ausschluss einzelner Nutzungen erfolgt deshalb aufgrund städtebaulicher Gründe. Da Gewerbebetriebe als Einzelhandelsbetriebe aller Art in Industriegebieten allgemein zulässig sind (sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig sind), der Einzelhandel als Teil der Daseinsvorsorge jedoch in den Regelungsbereich der Raumordnung fällt, wird im Bebauungsplan diese textliche Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels vorgesehen.

Konkret wird damit i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB der Agglomerationsregelung des LROP 2017 (in Kapitel 2.3 Ziffer 02) Rechnung getragen und die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration verhindert. Damit wird erreicht, dass etwaige Ansammlungen von jeweils für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im raumordnerischen Sinne angesehen werden müssten bzw. hier entstehen könnten was städtebaulich im Sinne der Sicherstellung der Nahversorgung im Ortszentrum bzw. im Hauptort Lathen der Samtgemeinde nicht gewollt ist.

Gemäß den Vorgaben des LROP 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich in den Zentralen Orten (das Grundzentrum für die Samtgemeinde Lathen ist in Lathen festgelegt) unter Beachtung des Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, Abstimmungs- und Beeinträchtigungsverbotes zulässig.

Daher ist der o.g. Ausschluss von Einzelhandel begründet, zumal hier dieser Standort vorrangig dem produzierenden Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben vorbehalten werden soll. Für Industriegebiete kommt daher eine solche Regelung, unabhängig von oder neben dem Ziel des Schutzes der Stärkung des Zentralen Ortes grundsätzlich in Betracht, um das Industriegebiet primär für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten (vgl. Urteil des BVerwG vom 10. September 2005 - 4CN8/14). Feindifferenzierungen hinsichtlich der Zulässigkeit von bestimmten Unterarten von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des in der Festsetzung zugelassenen Produktionsverbindungshandels sind hier gem. § 1 Abs. 9 BauNVO deshalb begründet, weil gerade in kleinen Orten und Gemeinden Handwerksbetriebe oder kleinere Produktionsbetriebe auf einen begrenzten Vor-Ort-Verkauf angewiesen sind, aber auch so einen Teil der Nahversorgung ermöglichen (z.B. Elektro- oder Heizungsfirma, in der Kleinteile erworben werden können).

Die ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ umgangssprachlich auch als „Betriebsleiterwohnungen“ bezeichnet, sollen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss erfolgt, um von vornherein Immissionskonflikte zwischen den gewerblichen/industriellen Abläufen einerseits und den schutzwürdigen Wohnverhältnissen andererseits innerhalb des Industrieparks zu verhindern.

Der Bebauungsplan umfasst weiterhin Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie. Um das Industriegebiet für die

gewerbliche Ansiedlung von Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten, sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden sowie auf maximal 20 % der Fläche des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig. Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen anteiligen Nutzung des Baugrundstücks (max. 20 %) ist die senkrecht projizierte Fläche der Anlagen inklusive der Reihenabstände der Module untereinander, die Flächen der für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen sowie die erforderlichen Abstandsflächen gemäß NBauO. Unter die Bestimmungen dieser Festsetzung fallen somit auch die sogenannten Freiflächenphotovoltaikanlagen, die ebenerdig auf einer freien Fläche aufgestellt werden. Diese sollen im Plangebiet somit nur untergeordnet zulässig sein. In Hinblick auf diese Festsetzung ist auch der in der BauNVO ergänzte § 19 Abs. 5 BauNVO berücksichtigt, wonach die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie überschritten werden darf.

Der überwiegende Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie abseits von Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden erfolgt neben der möglichen Flächenkonkurrenz zu den begrenzt vorhandenen gewerblich und industriell nutzbaren Flächen für Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe auch vor dem Hintergrund, dass im Samtgemeindegebiet bereits ausreichend Potenzialflächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie abseits von Dach- und Außenwandflächen zur Verfügung stehen. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 stellen diese auf einer Fläche in einem Abstand von 200 m längs von Autobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes eine privilegierte Nutzung dar. In der Samtgemeinde verlaufen die Autobahn A 31 sowie übergeordnete Schienenwege auf einer Länge von jeweils rd. 9 km, sodass diese Flächen zu bevorzugen sind und nicht die nur in geringem Maße zur Verfügung stehenden gewerblichen/industriellen Baugrundstücke in Anspruch genommen werden müssen. Darüber hinaus wurde für die Samtgemeinde ein Kriterienkatalog für die Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen erarbeitet. In diesem wurden Gunstflächen (Flächen, die sich potenziell eignen), Restriktionsflächen (Flächen, die sich eher nicht eignen, in denen im Einzelfall aber eine Projektrealisierung möglich wäre) und Ausschlussflächen (Flächen, die sich nicht eignen) definiert. Neben den gesetzlich privilegierten Flächen sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen künftig nur auf Abfall und Deponieflächen und untergeordnet in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sein. Es wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden planungsrechtlich nicht ausgeschlossen und ausdrücklich von der Gemeinde Niederlangen begrüßt wird.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im GI sind die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Baumassenzahl (BMZ) gemäß der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung mit 0,8 bzw. 10,0 festgesetzt, um an diesem Standort

möglichst optimale und weitreichende Nutzungsoptionen für die gewerbliche Nutzung der Flächen zur Verfügung zu stellen und bei nicht unerheblichem Erschließungsaufwand wirtschaftlich tragfähige Ausnutzungsmöglichkeiten zu erreichen.

Die mittlere Geländehöhe beträgt derzeit rd.11,00 m bis 12,00 m über Normalhöhennull (NHN). In Anlehnung der bisherigen Festsetzungen für den Industriepark A 31 wird die Höhe baulicher Anlagen im GI auf maximal 42,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von maximal rd. 30,00 m über Gelände. Zur Einbindung in das Landschaftsbild sollen zu starke Überhöhungen der künftigen Bebauung vermieden werden. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.

8.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksgrenzen

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Zusammenhang mit den großflächig zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (NBauO).

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen der Vorplanung für die Erschließung des Plangebiets sowie der südlich angrenzenden gewerblichen Flächen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (s. Anlage). In dieser wurden zwei unterschiedliche Erschließungsvarianten von der Kreisstraße 156 geprüft. Der Planfall 1 sieht die Errichtung von zwei getrennten Knotenpunkten für das Plangebiet vor. Der Planfall 2 betrachtet einen gemeinsamen Knotenpunkt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrlicher Sicht grundsätzliche beide Erschließungsvarianten möglich sind. Die Verkehrsmengen auf der K 156 erhöhen sich zwar deutlich, allerdings wird in beiden Planfällen stets die Qualitätsstufe A erreicht, womit keine leistungssteigernden Maßnahmen ergriffen werden müssen. Lediglich die vom Straßenbaulastträger vorgeschriebenen Linksabbiegespuren sind mit einzuplanen.

Hinsichtlich der Bewertung der beiden Erschließungsvarianten ist aus verkehrlicher Sicht die zweite Variante mit der Erschließung über einen Knotenpunkt vorzuziehen, da so im Verlauf der K 156 nur ein Knotenpunkt entsteht und damit eine Bündelung der Ein- und Abbiegevorgänge verbunden ist. Aus diesem Grund wurde für den Planfall 2 in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland eine entsprechende Straßenvorplanung erstellt (s. Anlage)

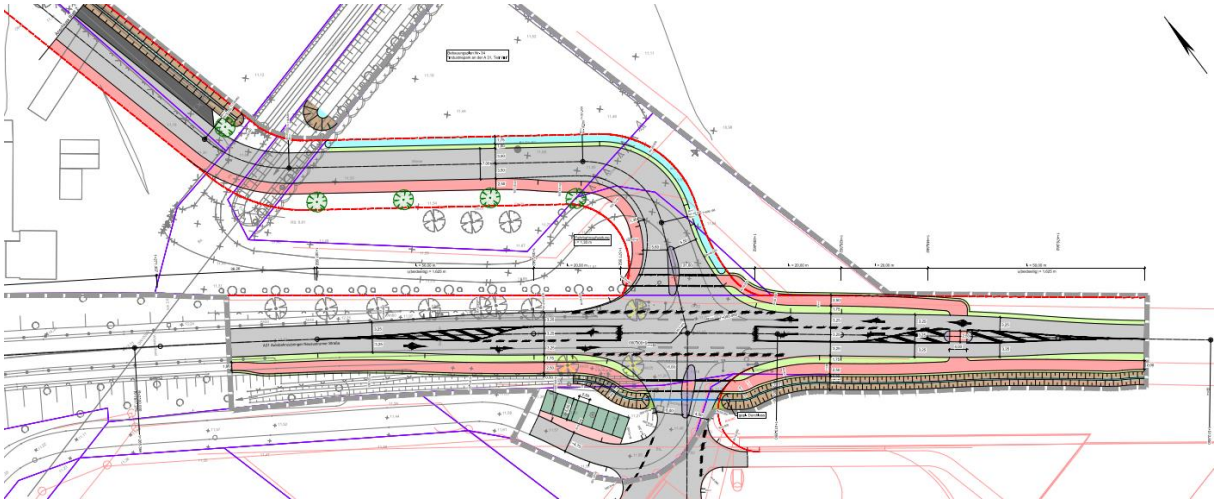


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Straßenvorplanung

Der Landkreis Emsland – Straßenbau weist darauf hin, dass für den Ausbau des Knotenpunktes der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Niederlangen und dem Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland erforderlich ist. Es ist sicherzustellen, dass von der späteren Nutzung des Industriegebietes keine Einwirkungen durch Licht, Rauch oder Sonstiges auf die Kreisstraße eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

Der bestehende Pendlerparkplatz südlich der Kreisstraße soll langfristig auf die nördliche Seite der Kreisstraße verlegt werden. Die dafür erforderlichen Flächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

In Bezug auf die Autobahn ist zu beachten, dass längs der Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen, § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden wie z. B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc.). Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig. Eine finale Beurteilung bleibt dem abschließenden (Bau-)Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

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

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln.

Aufgrund des angetroffenen Bodens ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse im Planungsgebiet auf den einzelnen Grundstücken über geeignete Anlagen möglich. Die DWA-Richtlinie Arbeitsblatt A 138 (April 2005) ist dabei zu beachten. Bei der Wahl der Versickerungsanlage ist bezogen auf den mittleren hohen Grundwasserstand (MHGW) ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m zu gewährleisten. Um den geforderten Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasser zu gewährleisten, sind die Grundstücke ggf. aufzuhöhen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Oberflächenentwässerung im Straßenraum und ggf. dem angrenzenden Graben sicherstellen zu können.

Einzelheiten sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen (s. Anlage).

Schmutzwasserbeseitigung

Die im Gewerbegebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über ein neues SW-Pumpwerk im Süden des Plangebiets zu dem rund 700 m entfernt gelegenen Schmutzwasserkanal in der Straße Feldkoppel abgeleitet.

Die Linienführung der Schmutzwasserkanäle wird bestimmt durch die geplanten Straßentrassen und das Geländegefälle.

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 Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutz-

behörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abgestimmt.

Folgende erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind bei der Ausführung wie folgt zu beachten:

1. Für das geplante Industriegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge 3200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.

2. Die Gebäude auf dem Grundstück sind so zu errichten, dass sämtliche erste und zweite Rettungswege sichergestellt sind.

3. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.

4. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

5. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

10 Immissionsschutz

Landwirtschaft
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung resultierenden Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Schalltechnische Beurteilung
Für den Bebauungsplan Nr. 34 "Industriepark an der A 31, Teil VIII“ wurde eine schalltechnische Beurteilung erstellt. Die Berechnungen der Schalltechnischen Beurteilung haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 34 aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen erforderlich. Einzelheiten sind der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen (s. Anlage).

Gewerbelärm
Die Berechnungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den Bebauungsplänen Nr. 12, 13, 17, 18, 19, 21, 27 und 23 sowie der künftigen Entwicklungen

(23. Flächennutzungsplanänderung) die Planbereiche mit Emissionskontingenten belegt werden können. An allen untersuchten Immissionsorten werden die Planwerte durch die Immissionskontingente nicht überschritten. Dies beinhaltet die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. eine nicht relevante Erhöhung der Beurteilungspegel.

Verkehrslärm
Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet nicht überschritten werden. Festsetzungen bezüglich des Straßenverkehrslärms sind daher nicht erforderlich.

11 Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2a BauGB (i. d. F. vom 3. November 2017) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht (s. Anlage).

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden. Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Ausweisung von Industriegebieten zur Erweiterung des Industrieparks an der Bundesautobahn A 31 bedingt in erster Linie die Inanspruchnahme von Ackerflächen, einen Verlust verschiedener Gehölzbestände sowie die Überplanung eines Wohngrundstückes inkl. dazugehörigem Hausgarten mit Teich. Weiterhin sind von der Planung u. a. Gras-/Staudenfluren, Teile von Entwässerungsgräben und eine kleinere Grünlandfläche betroffen.

Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die vorliegende Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und großflächige Versiegelung. Darüber hinaus bedingt die geplante Nutzung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (und damit auch der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung), da sich die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung in größerem Maße weiter in die freie Landschaft ausdehnt. Zudem werden innerhalb des Plangebietes bis zu 30 m hohe Gebäude zugelassen. Die entstehenden Beeinträchtigungen werden durch verschiedene Maßnahmen (Festsetzung von Pflanzflächen, Baumpflanzungen, Lärmkontingente, Versickerung von Oberflächenabflüssen etc.) zumindest in Teilen reduziert, wobei der Eingriff in das Landschaftsbild angesichts der zulässigen Gebäudehöhe nicht wesentlich gemindert werden kann, sodass die Beeinträchtigungen durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ersetzt werden müssen.

Das anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ ermittelte Defizit von 176.611 Werteinheiten kann nach Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfolgt auf der Grundlage von faunistischen Erfassungen aus dem Jahre 2017 (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Hirschkäfer), einer Relevanzprüfung weiterer potentiell betroffener Arten/Artgruppen sowie einer Plausibilitätsprüfung aufgrund des Alters der Kartierdaten.

Konkret betroffen sind im vorliegenden Fall Reviere der in Niedersachsen gefährdeten Vogelarten Kiebitz und Feldlerche sowie ein Brutplatz der ebenfalls gefährdeten Rauchschwalbe. Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG abzuwenden, sind die formulierten „Maßnahmen zum Artenschutz“ einzuhalten. Unter Beachtung dieser Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ist nach derzeitiger Einschätzung keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

11.2 Grünordnung

Am Nord- und Ostrand des Plangebietes ist ein Pflanzstreifen zur Eingrünung des Plangebietes in Abgrenzung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sowie zur Waldfläche vorgesehen. Mit dieser Vorgabe zur Durchgrünung und Eingrünung wird der Konzeption im bisherigen Industriepark entsprochen.

Die gleichmäßige Begrünung der Stellplatzanlagen für Pkw durch großkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume wertet das Siedlungsbild auf und trägt zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Besonders in den Sommermonaten wird damit einem Erwärmen der Umgebungsluft entgegengewirkt. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist je angefangene 50 lfm Straßenverkehrsfläche und je angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum innerhalb des Straßenraums bzw. des Baugrundstücks zu pflanzen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind hier bei der Ermittlung der erforderlichen Zahl nicht einzurechnen, da sonst auf dem übrigen Baugrundstück kaum weitere Bäume zu pflanzen wären. Die Laubbäume sind gleichmäßig zu verteilen.

11.3 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Die überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Scoping-Unterlagen stellt ein Kompensationsdefizit von 176.770 Werteinheiten fest.

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

Eingriffsflächenwert	**-**	**Geplanter Flächenwert**	**=**	**Kompensationsdefizit**
242.848 WE	**-**	**66.237 WE**	**=**	**176.611 WE**

Kompensationsmaßnahmen auf Baugrundstücken
Zur Förderung der Biodiversität sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als extensiv bewirtschaftete, mehrjährige Blühflächen mit blütenreicher Saatgutmischung aus gebietseigener Herkunft zu begrünen und insektenfreundliche Beleuchtungen ohne unnötige Abstrahlung nach oben zu verwenden Um innerhalb des Plangebiets eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, dürfen Zaunanlagen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Kompensationsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets
Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben § 15 Abs. 2 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes im betroffenen Naturraum in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Dafür stehen folgende Flächen zur Verfügung:

1. Gemeinde Fresenburg, Gemarkung Fresenburg, Flur 36, Flurstück 49/1 tlw. (Ersatzaufforstung von 10.814 m²)

2. Gemeinde Niederlangen, Gemarkung Niederlangen, Flur 44, Flurstück 63/4 (38.253 Werteinheiten)

3. Gemeinde Renkenberge, Gemarkung Renkenberge, Flur 5, Flurstück 28/4 tlw. (18.814 Werteinheiten)

4. Gemeinde Renkenberge, Gemarkung Renkenberge, Flur 9, Flurstücke 33/15, 33/18 und 35/2 (4.000 Werteinheiten)

5. Gemeinde Renkenberge, Gemarkung Renkenberge, Flur 5, Flurstück 47/3 (5.000 Werteinheiten)

6. Gemeinde Spahnharrenstätte, Gemarkung Spahn, Flur 9, Flurstück 171/3 tlw. sowie Flur 10, Flurstücke 22/1 und 57/1 (140.850 Werteinheiten + CEF-Maßnahme für jeweils ein Revier des Kiebitzes und der Feldlerche)

7. Gemeinde Niederlangen, Gemarkung Niederlangen, Flur 39, Flurstück 19
   Im Westen des Flurstückes befindet sich ein Viehschuppen, der für das Anbringen von zwei Nisthilfen als CEF-Maßnahme für die Rauchschwalbe verwendet werden soll.

Fazit:
Insgesamt stehen (nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen) auf den o. g. Flächen 206.917 Werteinheiten zur Verfügung, sodass das für den Bebauungsplan Nr. 34 ermittelte Kompensationsdefizit von 176.611 Werteinheiten vollständig kompensiert werden kann. Auf

diesen Flächen ist zudem die Ersatzaufforstung in Höhe von 10.814 m² für die Überplanung einer Kompensationsfläche erfolgt. Darüber hinaus werden auf diesen Flächen die notwendigen CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für den Verlust je 1 Kiebitz- und Feldlerchen-Revieres sowie eines Brutplatzes der Rauchschwalbe nachgewiesen.

11.4 Artenschutz

Artenschutzrechtlich sind vorgezogene Maßnahmen im Offenland für Kiebitz und Feldlerche erforderlich, weiterhin Maßnahmen für die Rauchschwalbe. Diese müssen vor dem Eingriff in die Lebensstätte wirksam sein. Weiterhin sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Um die Durchgängkeit für Kleintiere zu gewährleisten, dürfen Zaunanlagen nicht untermauert werden und müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben

11.5 Klimaschutz / Klimaanpassung

Grundsätzlich wird im Rahmen der Abwägung zu diesem Bebauungsplan dem primären Planungsziel, zusammenhängende gewerbliche und industrielle Baugrundstücken für die Erweiterung des Industrieparks an der A 31 zu schaffen, gegenüber den Belangen des Klimaschutzes der Vorrang eingeräumt. Angesichts der Herausforderungen aus der Klimakrise strebt die Gemeinde Niederlangen allerdings die Entwicklung möglichst nachhaltiger, klimawandelresilienter Baugebiete an, um den globalen Anforderungen aus der Klimaveränderung lokal gerecht zu werden und möglichst geringe Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden, Klima, Luft und Menschen im Gewerbegebiet und der Umgebung zu erzeugen.

Als Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind hier folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Weitgehende Eingrünung des Plangebiets durch Bäume oder Sträucher
- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und Stellplatzbereichen
- Begrünung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke

Außerdem wird die Fassadenbegrünung sowie die Nutzung regenerativer Energien, beispielsweise durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dach- und Fassadenflächen der Gebäude, ausdrücklich empfohlen. Durch die Photovoltaikanlagen kann ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs geleistet werden. Die Energie kann dezentral am Ort des Bedarfs erzeugt und somit auch die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert werden. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden hierdurch reduziert. Außerdem wird die Energieversorgung durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-

Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO_2 noch andere Luftschadstoff-Emissionen.

11.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Niederlagen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden

12 Städtebauliche Werte

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende städtebaulichen Werte:

Geltungsbereich gesamt:	22,99 ha
GI:	19,81 ha
Verkehrsflächen:	1,95 ha
Öffentliche Grünflächen	1,23 ha
Davon Flächen mit Pflanzbindungen	0,71 ha

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Niederlangen/Samtgemeinde Lathen sind innerhalb des Plangebiets weder Altstandorte, Altablagerungen o.ä. vorhanden.

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodenfunde

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.80001 -F
Objektbezeichnung: Münzhort: 62 Münzen

In Zusammenhang mit diesem Bodendenkmal sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vor-

heriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Um eine Zerstörung etwaiger Bodendenkmale zu verhindern, sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten:

Aufschiebende Bedingung:
Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl, etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605).

Hinweise:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

13.3 Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse einvernehmlich erfolgen kann. Die neugeordneten Grundstücke sollen, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, an Gewerbe- und Industriebetriebe veräußert werden.

13.4 Richtfunkstrecken

Da im Plangebiet Bauhöhen von bis zu 30 m über Grund zugelassen werden, ist bei Bauvorhaben über 20 m eine Stellungnahme bzw. eine Beteiligung der Richtfunkbetreiber einzuholen.

14 Gesamtabwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Genannt werden im BauGB gem. § 1 Abs. 6 und 7.

In der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Niederlagen besteht Bedarf nach gewerblichen und industriellen Baugrundstücken, der innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete nicht mehr abgedeckt werden kann. Daher besteht das Erfordernis, im Rahmen einer Erweiterung des Industrieparks an der A 31 ein weiteres Gewerbe- und Industriegebiet zu erschließen. Aufgrund der Nachfragesituation und Verfügbarkeit der Flächen ist es sinnvoll und städtebaulich konsequent, den Industriepark zu erweitern. Im Rahmen des Planverfahrens wurden insbesondere folgende Belange in die Abwägung u.a. wegen entsprechender Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingestellt:

- Belange der verkehrlichen Erschließung werden berücksichtigt
- Belange des Brandschutzes werden berücksichtigt
- Belange und ges. Anforderungen zur Entwässerung werden beachtet – siehe wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Belange der Gesundheit zum Umgang mit Verkehrslärm/Gewerbelärm wurden in die Abwägung eingestellt; Emissionskontingente wurden festgesetzt.
- Belange der Landwirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt; aufgrund der Nachfrage nach industriell-gewerblichen Bauflächen und zur Sicherung der (samt)gemeindlichen Entwicklung kann an dieser Stelle nicht auf die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen verzichtet werden.
- Belange der Versorgungsunternehmen und Leitungsträger werden beachtet
- Belange des Natur- und Artenschutzes sowie Umweltbelange: Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Bauleitplanung vorbereitet werden, sind:
    - Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand
    - der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung,
    - damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
    - eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
    - Beeinträchtigung des Landschaft- und Ortsbildes
    - Immissionen (Gewerbe)

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 und durch die Gemeinde umgesetzt. Ausgleichsflächen sind nachgewiesen.

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

den Artgruppen der Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse sowie Hirschkäfer durchgeführt. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen durch die Planung werden durch die Überplanung der Gehölzstrukturen bedingt; diese nehmen gleichermaßen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für das Landschaftsbild wahr. Weiterhin sind der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum sowie ebenfalls von Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch die Flächeninanspruchnahme und geplante Versiegelung bzw. Bebauung zu nennen. Die mit dem Verlust von Infiltrationsraum einhergehenden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate werden dadurch reduziert, dass die Oberflächenabflüsse auf den Baugrundstücken vor Ort versickert werden. Darüber hinaus bedingt die geplante Nutzung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da sich die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung weiter in die freie Landschaft ausdehnt. Hier ist insbesondere die zulässige Gebäudehöhe von bis zu 30 m zu nennen. Durch die Nähe zur Autobahn 31 und vorhandenen Gewerbeflächen besteht jedoch bereits eine Vorbelastung des Plangebietes. Dennoch stellt die Planung einen weiteren Eingriff in das Landschaftsbild dar, da sich die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung in größerem Maße weiter in die freie Landschaft ausdehnt. Die mit dem Eingriff einhergehenden und unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können somit nur durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung (multifunktional über die biotopspezifischen externen Kompensationsmaßnahmen) ersetzt werden. Das anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ ermittelte Defizit von 176.611 Werteinheiten kann nach Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Unter Beachtung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktuellem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind, können zu jetzigem Zeitpunkt keine detaillierten Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie gemacht werden. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern und Fassaden wird ausdrücklich begrüßt. Weiterhin sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima bzw. die Luftqualität zu erwarten. Es kommt zwar zu einem Verlust einer kaltluftproduzierenden Fläche (Überplanung einer großflächigen Ackerfläche), im Umfeld des Plangebietes sind jedoch keine thermisch belasteten Siedlungsbereiche vorhanden.

Im Rahmen der Abwägung aller Belange kommt die Gemeinde hier zu der Entscheidung, dass die Belange der Wirtschaft durch Schaffung von Bauflächen zur Ausgliederung ortsansässiger Betriebe sowie zur Ansiedlung weiterer überregional tätiger Unternehmen und somit auch die Belange der Bevölkerung mit Blick auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen übrigen Belangen wie denen der Landwirtschaft (Flächenverbrauch) oder des Naturschutzes vorgezogen werden. Die Grundsatzentscheidung den Industriepark zu erweitern wurde bereits im Rahmen der 23. Flächennutzungsplanänderung getroffen. Der Industriepark an der A 31 ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen von 1995 – durch Ausweisung gewerblicher Baufläche in einer Größenordnung von rd. 80 ha – in enger Zuordnung zur Anschlussstelle der Bundesautobahn in der Gemeinde Niederlangen als Kristallisationspunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung der Region begründet worden.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Industriepark an der A 31, Teil VIII“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlangen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 24.04.2024
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Industriepark an der A 31, Teil VIII“ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom …… bis …… veröffentlicht.

Niederlangen, den ……..

.....
Bürgermeister