



Gemeinde Niederlangen Landkreis Emsland

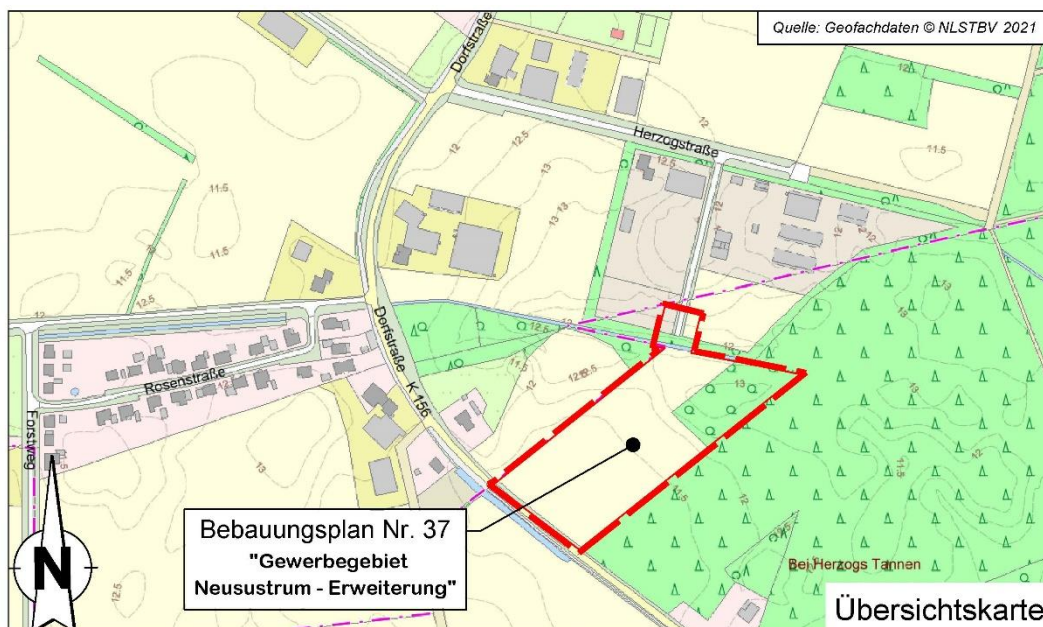
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum – Erweiterung“

- Entwurf -

Begründung inkl. Umweltbericht

zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Datum: 31.01.2024

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 05933 66 608 – E-Mail: bauleitplanung@lathen.de

Gemeinde Niederlangen
c/o Samtgemeinde Lathen

Erna-de-Vries-Platz 7 49762 Lathen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Kurzerläuterung zum Bebauungsplan	7
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	7
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	8
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	9
1.4.1	Landes- und Regionale Raumordnungsprogramm	9
1.4.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	11
1.4.3	Flächennutzungsplan	12
1.4.4	Bebauungspläne	13
1.5	Planung	15
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	15
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	16
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	16
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	17
1.5.3	Sonstige Erschließung	17
1.5.4	Versorgungsleitungen	17
1.5.5	Immissionsschutz	18
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	23
1.5.7	Altlasten	23
1.5.8	Denkmalpflege	23
1.5.9	Natur und Landschaft / Umweltbericht	23
1.5.10	Klimaschutz	26
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum – Erweiterung“	28
1.6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	28
1.6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	28
1.6.3	Straßenverkehrsfläche	29
1.6.4	Grünfläche (privat)	29
1.6.5	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
1.6.6	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft	29
1.6.7	Textliche Festsetzungen (TF)	29
1.7	Hinweise	33
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	37
1.9	Flächenbilanz	37
1.10	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	37
Teil 2	Umweltbericht	38
2.1	Einleitung	38
2.1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	38
2.1.a.1	Angaben zum Standort	38
2.1.a.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	38
2.1.a.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	38
2.1.b	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	39
2.1.b.1	Fachgesetze	39
2.1.b.2	Fachplanungen	39

2.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen	
	Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b	
	Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB)	40
2.2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen	
	Umweltzustandes (Basiszenario)	40
2.2.a.1	Schutzgut Tiere	40
2.2.a.2	Schutzgut Pflanzen / Biotope.....	41
2.2.a.3	Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB)	41
2.2.a.4	Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	43
2.2.a.5	Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	44
2.2.a.6	Schutzgut Klima / Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	46
2.2.a.7	Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	46
2.2.a.8	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	47
2.2.a.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1	
	Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....	48
2.2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1	
	Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	48
2.2.a.10.1	Immissionen Landwirtschaft	49
2.2.a.10.2	Immissionen Straße und Gewerbe	51
2.2.a.11	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	54
2.2.a.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit	
	Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	54
2.2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente	
	Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	55
2.2.a.14	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	55
2.2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h	
	BauGB).....	55
2.2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei	
	Nichtdurchführung der Planung	56
2.2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung	
	der Planung	56
2.2.b.1	Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und Biologische Vielfalt.....	59
2.2.b.2	Fläche und Boden	66
2.2.b.3	Wasser	67
2.2.b.3.1	Grundwasser	68
2.2.b.3.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	68
2.2.b.4	Klima / Luft.....	69
2.2.b.5	Landschaft.....	70
2.2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen	
	Belangen des Umweltschutzes.....	70
2.2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.....	72
2.2.b.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und	
	Verwertung	72
2.2.b.9	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt.....	72
2.2.b.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter	
	Plangebiete.....	73
2.2.b.11	Kultur- und sonstige Sachgüter	73
2.2.c	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich	73
2.2.c.1	Tiere	73
2.2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen.....	74
2.2.c.3	Fläche und Boden	75

2.2.c.4	Wasser	76
2.2.c.4.1	Grundwasser	76
2.2.c.4.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser	76
2.2.c.5	Erfordernisse des Klimaschutzes	76
2.2.c.6	Landschaft	77
2.2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	77
2.2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl	77
2.2.e	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)	78
2.3	Zusätzliche Angaben (Anlage 1 Ziff. 3 zum BauGB)	79
2.3.a	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a) Anlage 1 BauGB)	79
2.3.b	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	80
2.3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	81
2.3.d	Referenzliste der Quellen	82
Teil 3	Abwägung und Verfahren	85
3.1	Verfahren	85
3.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	85
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	85
3.2.2	Öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	85
3.3	Abwägungsergebnis	85
3.4	Verfahrensvermerke	86

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum (LGLN 2022)	7
Abbildung 2:	Luftbild mit Änderungsbereich (unmaßstäblich) (NLSTBV 2022)	8
Abbildung 3:	Auszug aus dem RROP 2010 LK Emsland	10
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen	12
Abbildung 5:	Ausschnitt auf der Basis der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Lathen zur Steuerung Tierhaltung	13
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“	14
Abbildung 7:	Ausschnitt zu den Immissionspunkten und der Kontingentierung (Darstellung der Teilflächen = TF) (ZECH 2023)	19
Abbildung 8:	Darstellung der Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen an schallgedämpften Lüftungseinrichtungen (ZECH 2023)	20
Abbildung 9:	Gesamtbelastung an Geruchsmissionen (FIDES 2023)	22
Abbildung 10:	COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2023)	42

Abbildung 11: Mittlere Versiegelung 2020 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2023)	42
Abbildung 12: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2023)	43
Abbildung 13: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2023)	45
Abbildung 14: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020, unmaßstäblich (LBEG 2023)	45
Abbildung 15: Ausschnitt zu angrenzenden Flächen Natura 2000 (VSG und FFH-Gebiete) sowie den LSGs im Emstal (NLWKN 2023)	48
Abbildung 16: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (FIDES 2023)	50
Abbildung 17: Ausschnitt zu den Immissionspunkten und der Kontingentierung (Darstellung der Teilflächen = TF) (ZECH 2023)	52
Abbildung 18: Darstellung der Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen an schallgedämpften Lüftungseinrichtungen (ZECH 2023)	53
Abbildung 19: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse	78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung	58
Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	59
Tabelle 3: Bewertungsmaßstab „Nutzfunktion“	61
Tabelle 4: Bewertungsmaßstab „Schutzfunktion“	61
Tabelle 5: Bewertungsmaßstab „Erholungsfunktion“	62
Tabelle 6: Ermittlung des Durchschnittswertes	62
Tabelle 7: Kompensationsfaktor	63
Tabelle 8: Eingriffsbilanzierung - Bestand	64
Tabelle 9: Eingriffsbilanzierung - B-Plan Nr. 37, Gemeinde Niederlangen	65
Tabelle 10: Auswirkungen auf Fläche und Boden	66
Tabelle 11: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	67
Tabelle 12: Auswirkungen auf Luft und Klima	69
Tabelle 13: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	70
Tabelle 14: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich	72

Anlagen

1. Biotoptypenkartierung
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): 45. Flächennutzungsplanänderung, Samtgemeinde Lathen, Mitgliedsgemeinden Niederlangen und Sustrum, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Stand 07.02.2023
3. Schalltechnischer Bericht Nr. LL16832.1/01 zum Bauleitplanverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen: Erweiterung des Gewerbegebietes der Gemeinden Niederlangen und Sustrum; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, Stand 29.03.2023
4. Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G21233.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die 45. Änderung des

Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes der Gemeinden Niederlangen und Sustrum, FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, Stand 16.05.2023

5. Baugrundgutachten, Projekt: 6046-2022, Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum – Erweiterung, M&O | Büro für Geowissenschaften, Spelle, Stand 18.01.2023
6. Entwässerungskonzept für die Regelung der Oberflächenentwässerung im Zuge der Erschließung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum – Erweiterung“ in den Mitgliedsgemeinden Niederlangen und Sustrum, Landkreis Emsland, Ingenieurbüro Grote GmbH, Papenburg
7. Kompensation Lat-141 (Ersatzfläche I)
8. Kompensation Lat-032 (Ersatzfläche II)
9. Kompensation Lat-140 (Ersatzfläche III)
10. Abwägungsvorschlag zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Teil 1 Kurzerläuterung zum Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Bedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Niederlangen ergibt sich aus den Planungsabsichten der Gemeinde zur Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO (s. Abbildung 1). Die im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) soll hierzu anteilig konkretisiert werden.

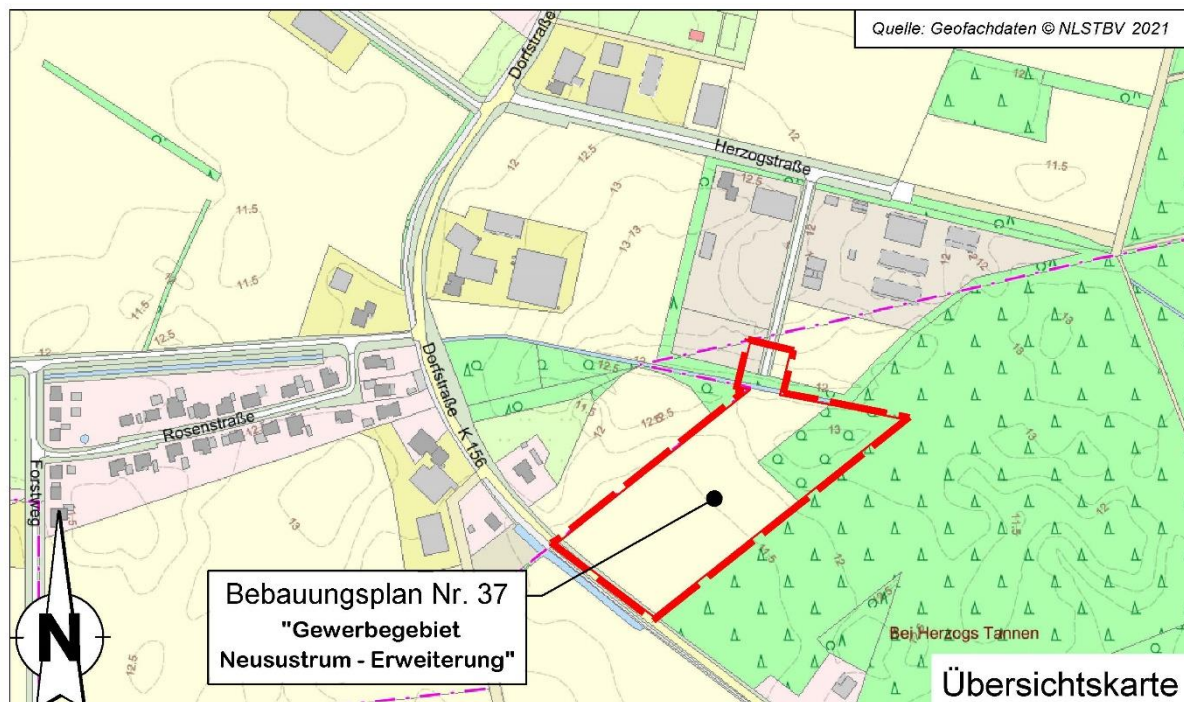


Abbildung 1: Lage im Raum (LGLN 2022)

Mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 8 „Gewerbegebiet Niederlangen/Sustrum“ der Gemeinde Sustrum und Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“ der Gemeinde Niederlangen wurde bereits die Grundlage zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe geschaffen. Die dort vorhandenen Grundstücke sind vollständig veräußert. Aufgrund aktueller Anfragen ist nach Auffassung der Gemeinde Niederlangen eine maßvolle Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung erforderlich.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Autobahn A31 und der damit verbundenen verkehrsgünstigen Anbindung über die Kreisstraße 156, stellt sich der Standort als optimale Ansiedlungsfläche für gewerbliche Nutzungen dar.

Mit der aktuellen Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft durch eine Erweiterung bereits bauleitplanerisch gesicherte Bereiche entgegengewirkt. Die vorliegende Planung stellt somit eine Verdichtung der vorhandenen baulichen Entwicklung dar (s. Abbildung 1). Der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt am nördlichen Rand des Gemeindegebietes Niederlangen, direkt im Grenzbereich zur Gemeinde Sustrum sowie nördlich der Kreisstraße 156 im Gemeindegebiet Niederlangen.

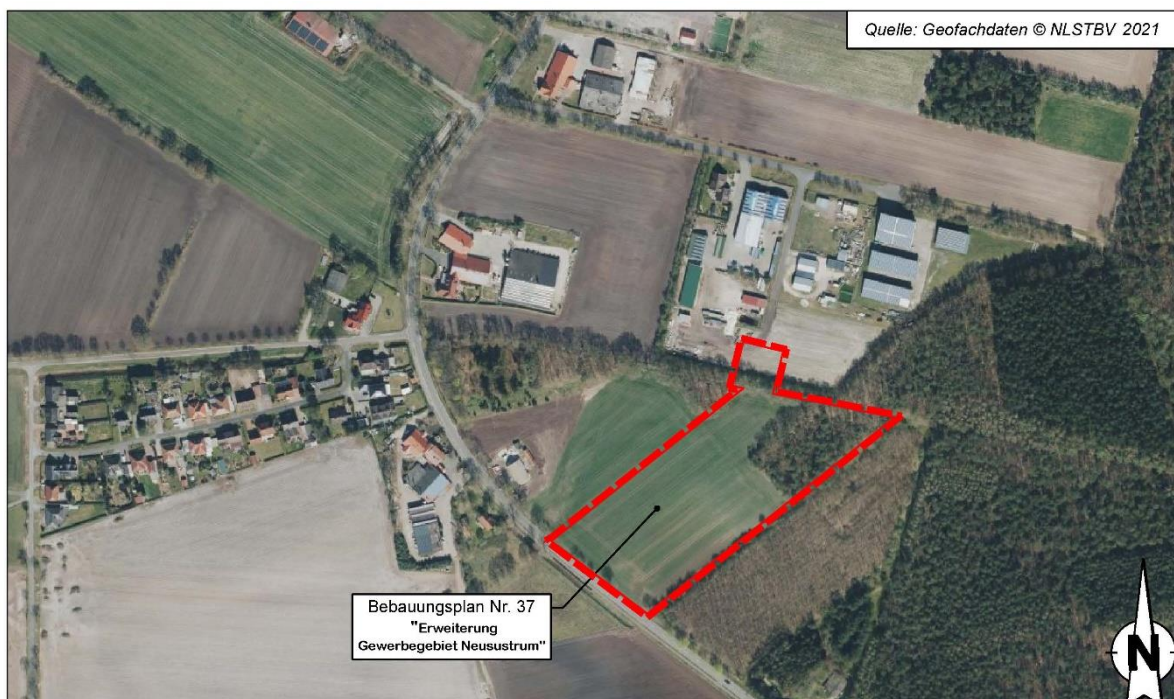


Abbildung 2: Luftbild mit Änderungsbereich (unmaßstäblich) (NLSTBV 2021)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,357 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Anteilig wird der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“ im Anschlussbereich zu diesem Bebauungsplan überplant. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Festsetzungen:

- ❖ Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- ❖ Straßenverkehrsfläche
- ❖ Grünfläche (privat)
- ❖ Baugrenze
- ❖ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
- ❖ Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (G = Graben)
- ❖ Zu- und Abfahrtsverbot parallel zur K156

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt teilweise befinden sich im Geltungsbereich und an den Bereichsgrenzen Gehölzbestände und forstwirtschaftlich genutzte Bereiche (s. Abb. 2).

An den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich des Geltungsbereiches
 - Gewerbegebiet „GE“ (Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“, wird im Anschlussbereich durch diese Bauleitplanung überlagert)
- westlich des Geltungsbereiches
 - Sonderbauflächen für Tierhaltungsanlagen (25. Änd. FNP der SG Lathen)
 - Ackerbereiche
 - Kreisstraße 156
- südlich des Geltungsbereiches
 - Kreisstraße 156
- östlich des Geltungsbereiches
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen gem. FNP)

Die Erschließung des Plangebietes über die Verlängerung der Gemeindestraße „Behnenweg“ in Richtung Süden vorgesehen. Eine direkte Anbindung an die K156 wird durch eine Grünfläche (privat) im Bereich der Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NSTRG) zwischen Kreisstraße und Gewerbegebiet ausgeschlossen.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.4.1 Landes- und Regionale Raumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Es wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17. September 2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem damaligen Landesraumordnungsprogramm (2008) entwickelt.

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) vorwiegend in einem Gebiet ohne Darstellung raumordnerischer Nutzungen. Lediglich im nordwestlichen Bereich ist eine kleine Teilfläche als -Vorbehaltsgebiet Wald- (RROP 3.8 Ziff. 01) dargestellt. Die Waldflächen werden in die Planung integriert und sollen, soweit für die Belange für Natur und Landschaft, Lebensraum für Tiere, Erholungsfunktion und Klimaschutz bedeutsam, erhalten bleiben.

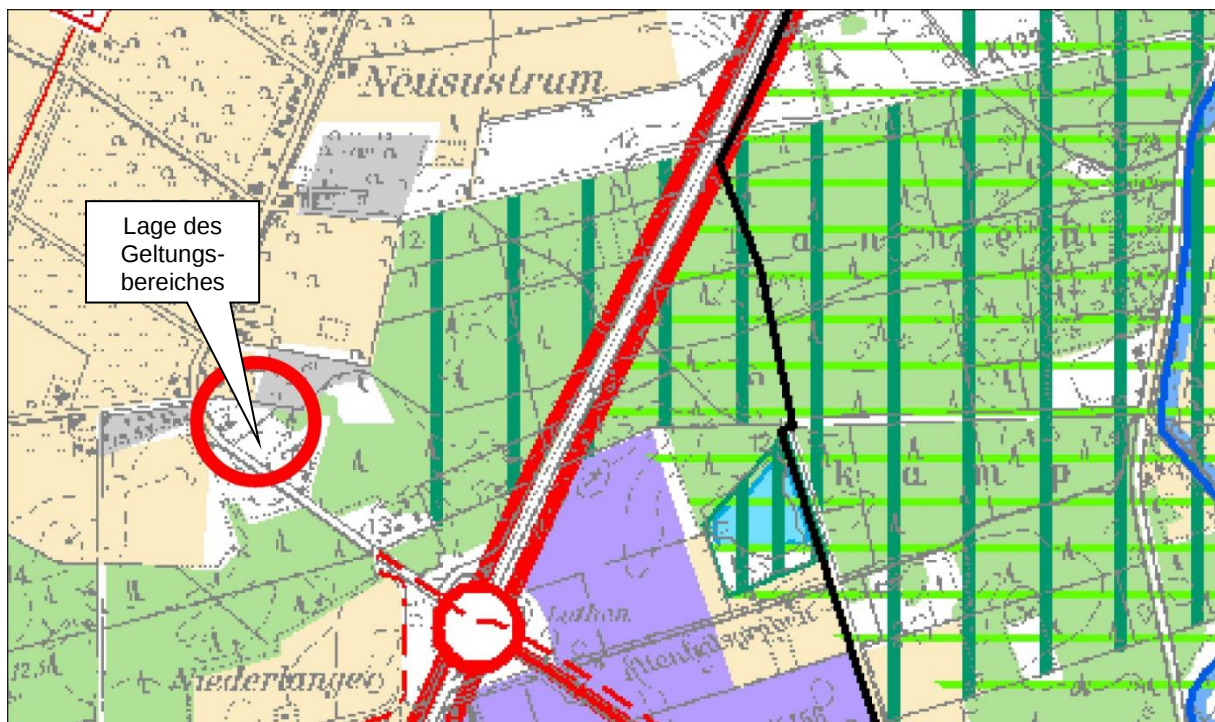


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2010 LK Emsland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 (RROP) wurde das Grundzentrum Lathen unter anderem als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten bestimmt (2.1 Ziff. 05).

Weitere im RROP 2010 angrenzend zum Geltungsbereich dargestellte raumordnerische Nutzungen wie z.B.:

- Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich (2.2 01)
- Vorbehaltsgebiet (G) Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials (3.7 02)
- Vorbehaltsgebiet (G) Wald (3.8 01)
- Vorbehaltsgebiet (G) Natur und Landschaft (3.3 06)
- Vorranggebiet (Z) Autobahn (4.3 01)
- Vorranggebiet (Z) Industrielle Anlagen und Gewerbe (östlich der A31) (2.1 06)
- Vorbehaltsgebiet (G) Erholung (3.10 05)

werden durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Verdichtung bzw. Weiterentwicklung / Erweiterung eines bauleitplanerisch strukturierten und gewerblich geprägten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird. Eine Überplanung freier und bisher unbelasteter Landschaftsräume ist nicht erforderlich (s. Abb. 1 und 2). Somit wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland, der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Niederlangen.

1.4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

I. Allgemeines

I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Die am nächsten zum Geltungsbereich liegenden Bereiche finden sich ca. 2,85 km östlich, bereits östlich der A31, im Niederungsbereich der Ems. Bereiche, in denen sich zurückliegend nach stärkeren Regenereignissen im besonderen Umfang Oberflächenwasser gesammelt hatte, sind für den Geltungsbereich nicht bekannt bzw. der Gemeinde nicht mitgeteilt worden.

I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung wurde im Rahmen der Planungen ein Oberflächenentwässerungskonzept (Grote 2023) auf der Basis eines Baugrundgutachtens (M&O 2023) erstellt.

II. Schutz vor Hochwasser

II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG.

II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG. Die am nächsten zum Geltungsbereich ausgewiesene Fläche befindet sich ca. 2,85 km östlich, bereits östlich der A31, im Niederungsbereich der Ems.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Aufgrund der Entfernung zur Küste für die Gemeinde Niederlangen nicht relevant.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt baurechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aus diesem Grund war es erforderlich den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen in Form der 45. Änderung zu ändern. Aufgrund der geplanten Nutzungen erfolgte die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO. Für den bisher als „Fläche für die Forstwirtschaft“ innerhalb des Änderungsbereiches dargestellten Bereich wurde ein Waldersatz definiert.

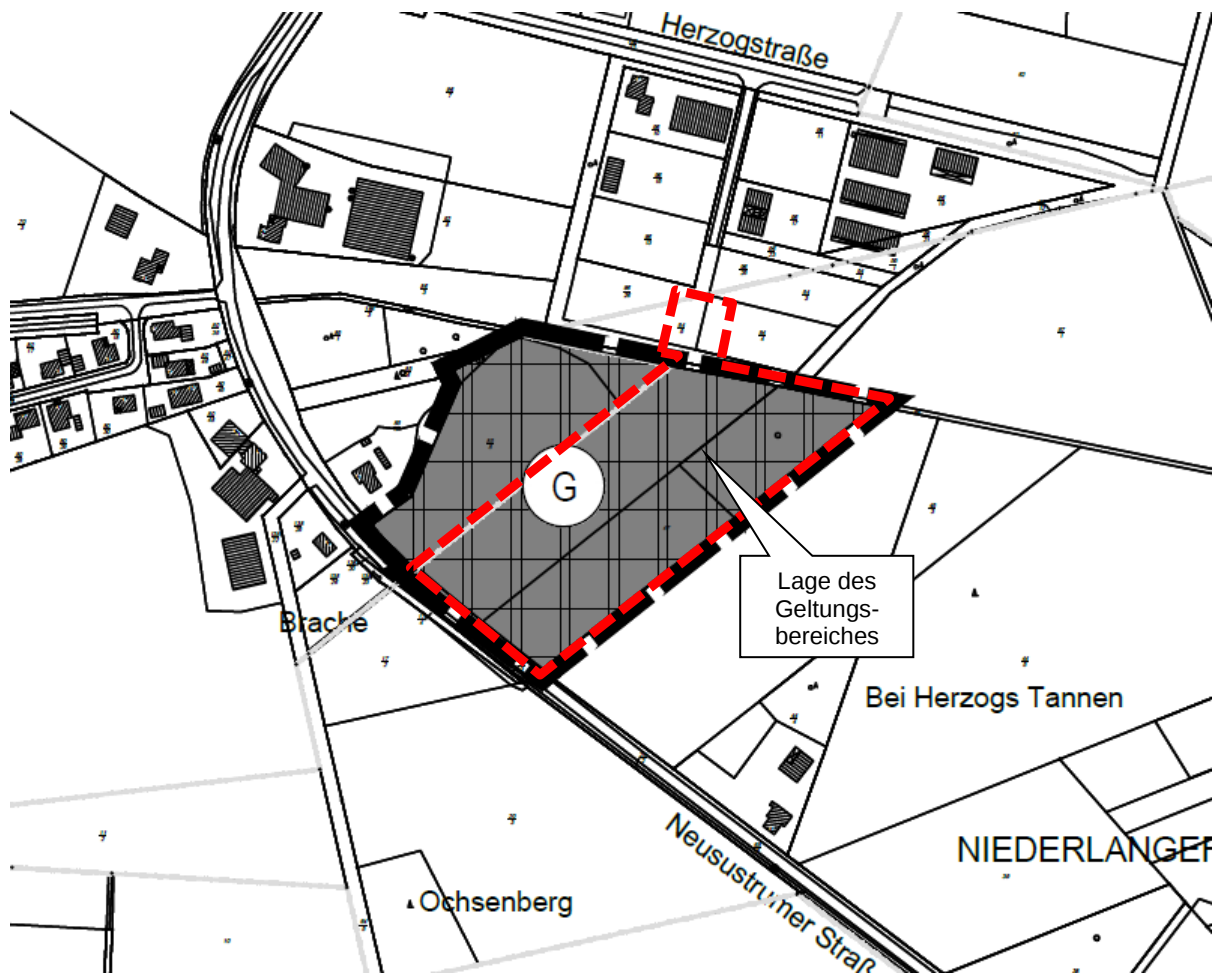


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen

Im Rahmen der Steuerung Tierhaltung wurden angrenzend zum Planbereich die Sonderbauflächen SU81 und SU78 ausgewiesen. Weitere Flächen finden sich in den hieran angrenzenden Bereichen (siehe Abbildung 5).

Zusätzlich sind bei den Planungen die Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen“ zu beachten. Hierzu hat zur Einstellung der Belange der Geruchsimmissionen die Samtgemeinde Lathen bereits im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Fachbüro mit der Erstellung eines Geruchsgutachtens beauftragt, dass auch im Rahmen dieser Bauleitplanung Berücksichtigung findet (s. Kapitel 1.5.5).

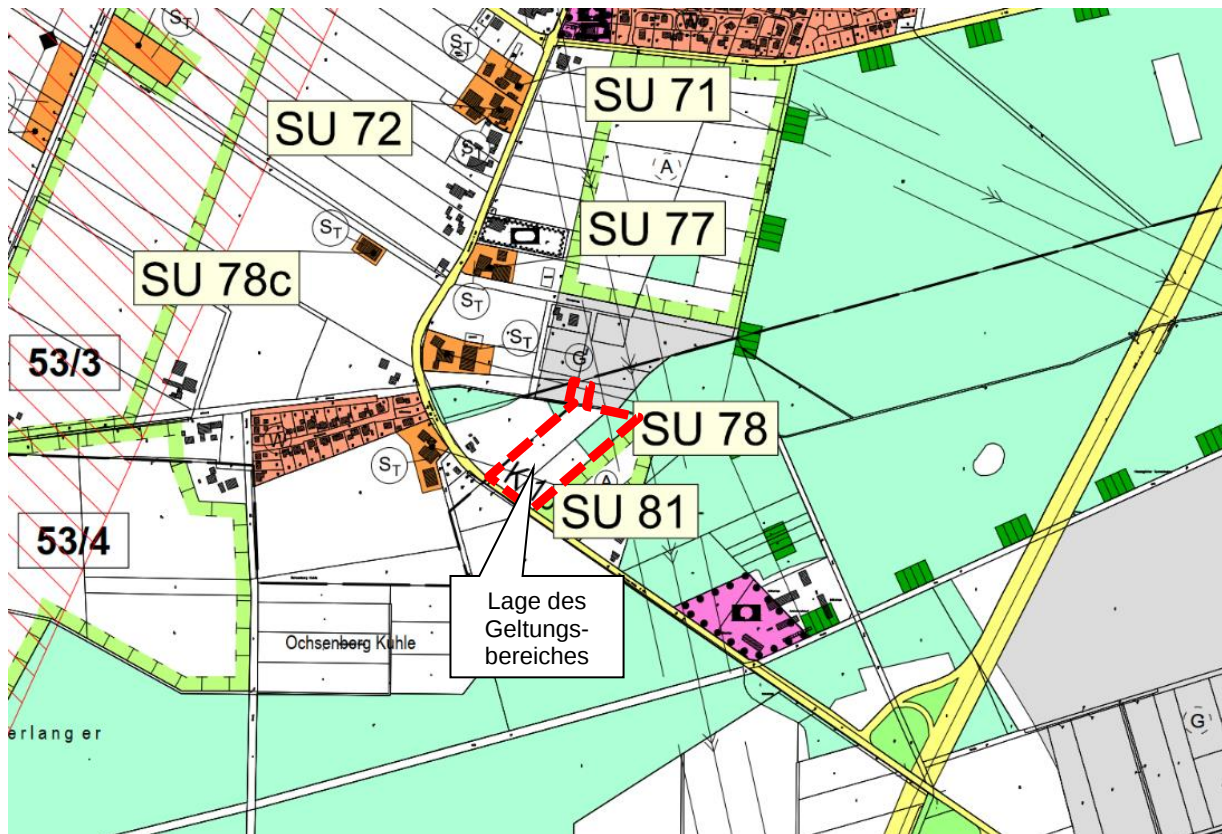


Abbildung 5: Ausschnitt auf der Basis der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Lathen zur Steuerung Tierhaltung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen wurde gemeindegebietsübergreifend der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

1.4.4 Bebauungspläne

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“. Um die Gemeindestraße „Behnenweg“ in den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung (B-Plan Nr. 37) verlängern zu können, muss ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 überplant werden. Im Zuge der Anpassung wird der Wendehammer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 aufgehoben und ausreichend dimensioniert in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 37 verlegt. Nachfolgend werden die Grundzüge des überplanten Bebauungsplanes Nr. 9 kurz beschrieben.

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Baugrenze
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2
- Straßenverkehrsfläche (Wendehammer) mit Straßenbegrenzungslinie
- Flächen mit Pflanzbindungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

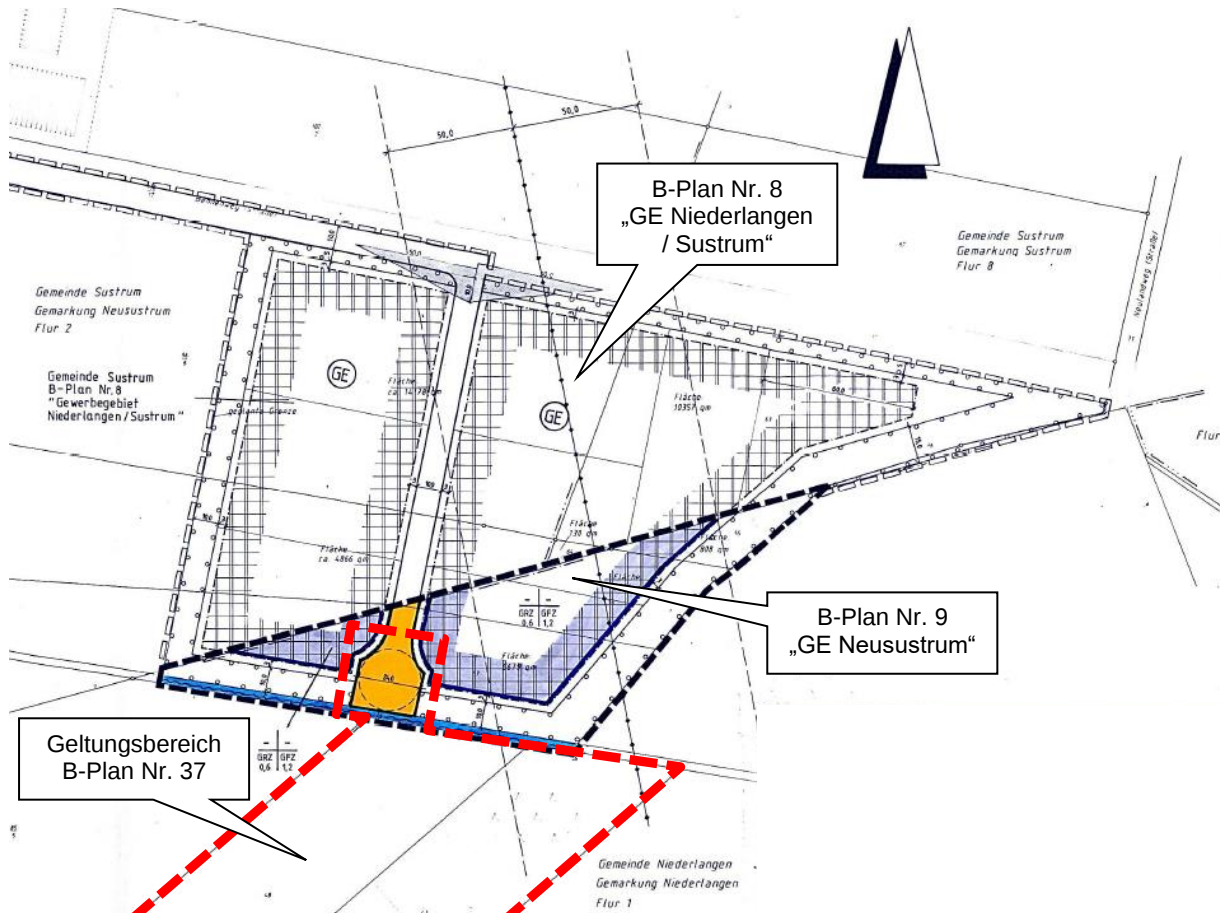


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“

Textliche Festsetzung

§ 1 Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Firstoberkante (geneigtes Dach) bzw. Dachoberkante (Flachdach) wird auf 12,0 m festgesetzt, gemessen in der Gebäudemitte. Gemäß § 31 Abs. 1 sind Ausnahmen bis zu einer Gebäudehöhe von 20,0 m zulässig, soweit es sich um untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Antennenträger handelt.

§ 2 Flächen für Pflanzbindungen

Die Flächen mit Pflanzbindungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (Pflanzliste sh. Begründung); pro m² ist eine Pflanze vorzusehen.

Textlicher Hinweis

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost Telekom. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 23,0 m und darf nicht überschritten werden.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Kreisstraße 156. Durch die südwestlich der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden K156 ergeben sich zusätzlich anbaurechtliche Einschränkungen:

- Entlang der K156 gelten die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).
 - 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG
 - 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG

jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Zu der 20 m Bauverbotszone wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Zu der 40 m Baubeschränkungszone wird folgender Hinweis aufgenommen:

Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

Das Plangebiet ist entlang der K156 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG). Im Zusammenhang mit den parallel zur K157 verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitungen der Dimension DN80 und DN200 des Wasserverband „Hümmeling“ ist für spätere ggf. erforderliche Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten ein Mindestabstand von 2,0 m zur Rohrachse der vorhandenen Leitungen einzuhalten.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im Rahmen. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Verlängerung der Gemeindestraße „Behnenweg“ in Richtung Herzogstraße (Gemeindegebiet Sustrum) und über diese zur K156 vorgesehen. Die Verkehrsanlagen werden auf die Nutzung mit erhöhtem Schwerverkehr bemessen. Über die vorangestellten Gemeindestraßen (bestehende und ausreichend dimensionierte Wegeachsen) ist der Geltungsbereich an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Zur Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. von den Gewerbegrundstücken, werden folgende Maßnahmen definiert:

- 1.) Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems (gem. DWA - A 138). Ableitung des Niederschlagswassers von den Verkehrs- und Stellflächen über eine dezentrale Versickerung (z.B. geneigte Seitenräume).

Im Ergebnis wird favorisiert, dass das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich (z.B. in den nicht überbaubaren Bereichen / Bauverbotszone parallel zur Kreisstraße) oder unterirdisch zu versickern ist. Es sind innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend dimensionierte Flächenanteile vorhanden, um ein ggf. notwendig werdendes Regenrückhaltebecken anlegen zu können. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Durch das Entwässerungskonzept für die Regelung der Oberflächenentwässerung im Zuge der Erschließung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum – Erweiterung“ (Grote 2023) wird dokumentiert, dass unter Berücksichtigung des Baugrundgutachten (M&O 2023), dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Gewerbegebietsflächen durch den jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück in den versickerungsfähigen Untergrund abgeleitet werden kann. Vor Einleitung in das Grundwasser ist jeweils die DWA - M 153 zu beachten und ggf. eine entsprechende Behandlung des Oberflächenwassers zu gewährleisten. Das auf der zukünftigen Zufahrtsstraße (Verlängerung der Gemeindestraße „Behnenweg“) zum Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser kann über Versickerungsmulden im Seitenraum in den Untergrund versickert werden. Die Straßenverkehrsfläche wird hierzu in einer ausreichenden Breite festgesetzt.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Lathen angeschlossen und zur Kläranlage in Lathen abgeführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können. Hierzu werden ausreichend bemessene Verkehrsflächen für Straßen im Bebauungsplan festgesetzt.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Das zukünftige Gewerbegebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt. und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Für Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen wird das DWA-Merkblatt 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Januar 2013) und für die Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 des DGUV-Regelwerkes berücksichtigt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Die Bestandspläne der zuständigen Versorgungsunternehmen werden beachtet und die weiteren Maßnahmen abgestimmt.

Auf die im Plangebiet auf der Westseite des Sehnenweges verlegte Trinkwasserversorgungsleitung der Dimension DN100 sowie auf die im Bereich der südwestlichen Plangebietsgrenze entlang der Neusustrumer Straße - K156 verlegten Trinkwasserversorgungsleitungen der Dimension DN80 und DN200 des Wasserverband „Hümmling“ wird hiermit noch einmal gesondert hingewiesen.

Erdarbeiten in Leitungsnähe sind nach Bestimmung der genauen Leitungslage von Hand und mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Mit der entlang der K156 geplanten festen Einfriedung (siehe Kap. 1.5.1 "Verkehrliche Erschießung" der Begründung zum Bebauungsplan) ist für spätere ggf. erforderliche Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten ein Mindestabstand von 2,0 m zur Rohrachse der vorhandenen Leitungen einzuhalten.

1.5.5 Immissionsschutz

Verkehrs- und Gewerbelärm

Von der Kreisstraße 156 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Im Zusammenhang mit der Gewährleistung vertraglicher Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Betrachtung der Wirkungen aus dem Gewerbegebiet auf die angrenzenden Nutzungen wurde durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH (2023) der „Schalltechnischer Bericht Nr. LL16832.1/01 zum Bauleitplanverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen: Erweiterung des Gewerbegebietes der Gemeinden Niederlangen und Sustrum“ erstellt.

Im Zusammenhang mit den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone etc.) wird der schalltechnische Orientierungswert von tags 65 dB(A) im Nahbereich der Dorfstraße überschritten. Da der Überschreitungsbereich innerhalb der Bauverbotszone der K156 liegt, sind keine weitergehenden Auflagen erforderlich. Mit Blick auf die Wohn- und Aufenthaltsräume wird der schalltechnische Orientierungswert von tags 55 dB(A) im Nahbereich der Dorfstraße ebenfalls überschritten. Auch dieser Flächenanteil liegt innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone. Somit sind auch diesbezüglich keine textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Gemäß dem aktuellen Entwurf der E DIN 18005 Beiblatt1:2022-02 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher sind nach dem aktuellen Stand der Normung zum Schallschutz im Städtebau in den Bereichen des Plangebietes, in denen ein Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) überschritten wird, zusätzliche Festsetzungen für schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

Im Zusammenhang mit den nachfolgenden Festsetzungen, können negative Wirkungen ausgeschlossen werden.

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L\{EK\}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.“

Emissionskontingente

<i>Teilfläche</i>	<i>$L(EK),t$</i>	<i>$L(EK),n$</i>
<i>TF 1</i>	68	53
<i>TF 2</i>	67	52

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

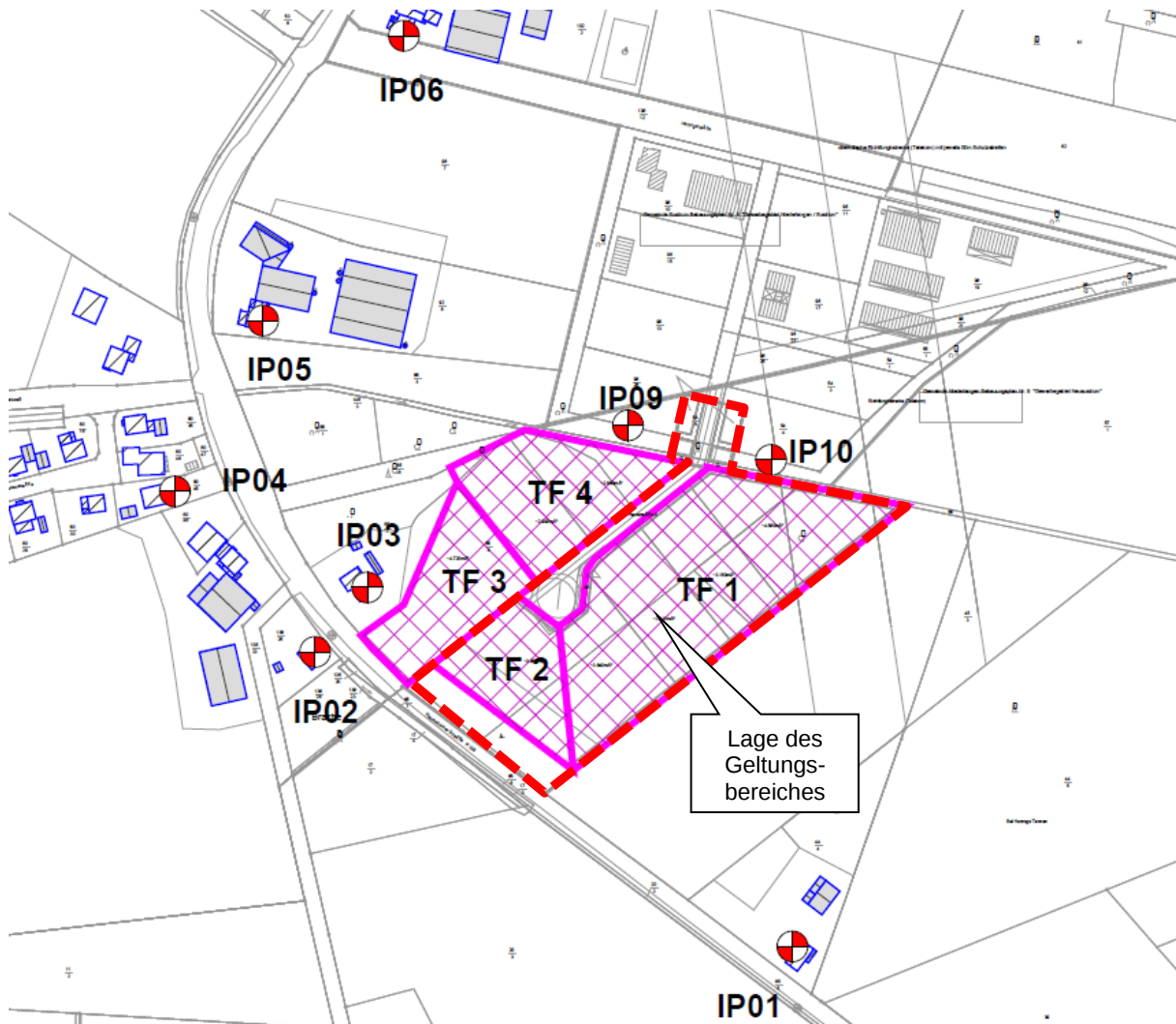


Abbildung 7: Ausschnitt zu den Immissionspunkten und der Kontingentierung (Darstellung der Teilflächen = TF) (ZECH 2023)

Schallschutz von Schlafräumen

Im gekennzeichneten Bereich sind bei Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.“

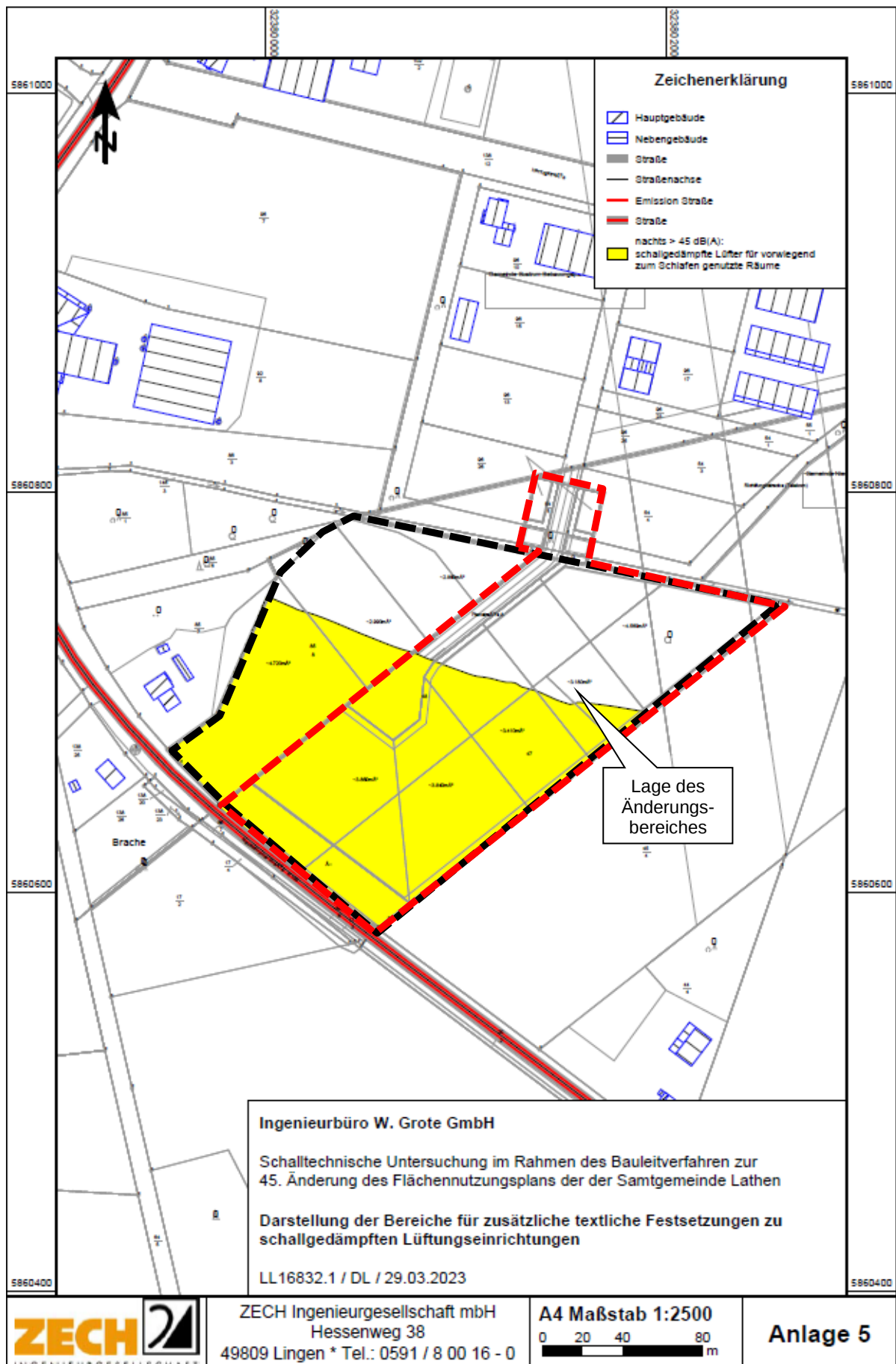


Abbildung 8: Darstellung der Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen an schallgedämpften Lüftungseinrichtungen (ZECH 2023)

Geruchsimmissionen

Im Zusammenhang mit der Betrachtung und Bewertung möglicher Wirkungen durch Geruchsimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches wurde durch die FIDES (2023) der „Immissionsschutztechnische Bericht Nr. G21233.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes der Gemeinden Niederlangen und Sustrum“ erarbeitet. Im Ergebnis wird gezeigt, dass die Gesamtbelastung innerhalb des Plangebietes bis zu 25 % der Jahresstunden beträgt.

Der im Anhang 7 der TA Luft für Gewerbe- und Industriegebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 15 % der Jahresstunden wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Auf der übrigen Teilfläche wird der Immissionswert eingehalten. Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Wie das Ergebnis zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich des nördlich gelegenen Gewerbegebietes und im Bereich eines Wohnhauses (Außenbereich) zwischen Dorfstraße und Geltungsbereich durch Überschreitung des Maximalwertes gemäß der TA Luft in Größe von 25 % der Jahresgeruchsstunden bereits ausgeschöpft. Zwischen den Betrieben LW5 und LW7 ist zudem im Bebauungsplan Nr. 1 „Am Rütenbrocker Kanal“ neben Kleinsiedlungsgebieten (WS) beidseitig der Rosenstraße angrenzend zur Dorfstraße ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA; diese Festsetzung erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1), das in diesem Bereich ebenfalls zukünftige Entwicklung einschränkt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 37 die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter einschränkt als die bereits vorhandenen Bebauung und baurechtlich gesicherten Bereiche.

Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund der Randlage des Gewerbegebietes zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich ein Übergangsbereich für die Bereiche >15 bis 20 % der Jahresstunden festgelegt. Somit kann an der Festsetzung eines Gewerbegebietes festgehalten werden. Dies ist möglich, da im Anhang 7 der TA Luft nochmals der Immissionswert für Gewerbe und Industriegebiete konkretisiert wird.

„Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 sollte nicht überschritten werden.“

Die Konkretisierung erfolgt unter Berücksichtigung der Randlage des zukünftigen Gewerbegebietes zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich im Rahmen dieser Bauleitplanung.

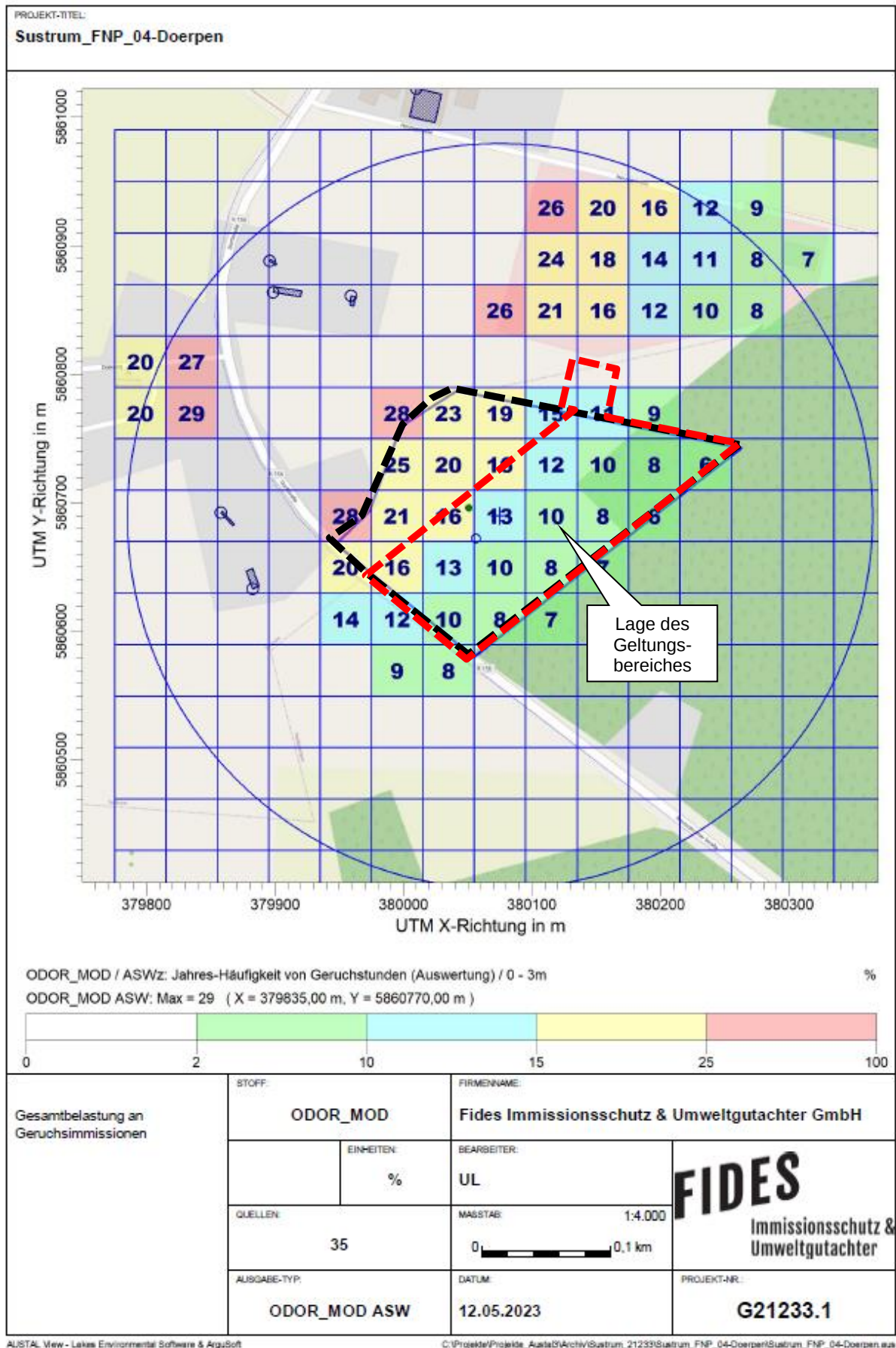


Abbildung 9: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (FIDES 2023)

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sustrum. In einem kleinen Teilbereich werden Privatflächen der Straßenverkehrsfläche angepasst.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Geltungsbereich bzw. in seiner näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen könnten, sind der Gemeinde Niederlangen und der Samtgemeinde Lathen nicht bekannt.

1.5.8 Denkmalpflege

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Geltungsbereich die eine Bebauung einschränken oder verhindern sind der Gemeinde Niederlangen und der Samtgemeinde Lathen nicht bekannt. In diesem Sachzusammenhang wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 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 and 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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

1.5.9 Natur und Landschaft / Umweltbericht

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden durch den **Umweltbericht** aufgearbeitet (siehe hierzu auch Teil 2 der Unterlage).

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu

unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die Umweltprüfung wurde als Teil 2 in die Begründung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden, sind die Umweltbelange. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Waldersatz

Der Verlust von Wirtschaftswald ist im Verhältnis 1 : 1,4 zu erbringen. Hieraus lässt sich ein Flächenbedarf von 6.048 m² (4.346 m² x 1,4) ableiten. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf folgenden gemeindeeigenen Flächen in der Gemarkung Niederlangen.

Aufforstungsfläche erforderlich	6.048 m²
- Gemarkung Niederlangen, Flur 1, Flurstück 17/2, Kennziffer Lat-141 (Ersatzfläche I; Anlage 7)	1.398 m ²
- Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstücke 15/3 und 16/2, Kennziffer Lat-032 (Ersatzfläche II, Anlage 8)	4.686 m ²

Waldersatzfläche nachgewiesen 6.048 m²

Der Wald im Geltungsbereich wird im Verhältnis 1 : 1,4 ersetzt. Somit wird dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) entsprochen.

Eingriffsregelung

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 22.878 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 8.644 WE geht ein Kompensationsdefizit von **14.234 WE** hervor. Das Kompensationsdefizit wird in der Gemarkung Sustrum, Flur 31, Flurstück 12/4 (Kompensation Lat-140, Ersatzfläche III, Anlage 9) beglichen.

Kompensationsüberschuss	79.068 WE
- Bebauungsplan Nr. 8 Gemeinde Sustrum	14.480 WE
- Bebauungsplan Nr. 11 Gemeinde Sustrum	860 WE
- Bebauungsplan Nr. 16 Gemeinde Sustrum	7.949 WE
- Bebauungsplan Nr. 17 Gemeinde Sustrum	7.551 WE
Errichtung einer Windenergieanlage (WEA 11) – SG Lathen, Gemeinde Sustrum; WP Windpark Emstal in Neusustrum GmbH & Co. KG	2.856 WE
45. Flächennutzungsplanänderung (26.280 WE), hieraus der Anteil für den	
- Bebauungsplan Nr. 37 Gemeinde Niederlangen	14.234 WE
<u>Kompensationsüberschuss noch vorhanden</u>	<u>31.138 WE</u>

Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden unter Berücksichtigung der Ausführungen und Bewertungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, regionalplan & uvp 2023) durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches ist folgende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 18 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von dauerhaft genutzten Brutstätten. Für folgende Arten sind entsprechende Nistkästen anzubringen: Star 4x, Hohltaube 2x, Buntspecht 2x, Blaumeise 2x, Kohlmeise 2x, Kleiber 2x, Gartenbaumläufer 2x und Gartenrotschwanz 2x.

Die Anlage eines detaillierten Maßnahmenplans und eine fachgerechte, eventuell mit einem Monitoring begleitete Umsetzung der Maßnahmen werden empfohlen. Die ökologische Funktion dieser Maßnahme ist laut Leitfaden der EU-Kommission zum strengen Artenschutz (Europäische Kommission 2007, Kap. II - Rn. 74) eindeutig nachzuweisen. Es gilt mit einem angemessenen Aufwand die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme durch Funktions- und Stabilitätsnachweis zu bestätigen

Natura-2000

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Ca. 3,16 km östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Emsniederung mit dem FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“, dass ergänzend als LSG EL 00032 „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg in nationales Recht überführt wurde sowie das VSG 16 „Emstal von Lathen bis Papenburg“. Daneben ist die darüber hinaus reichende Emsniederung durch das LSG EL 00023 „Emstal“ geschützt. Dieses findet sich bereits wenige 100 m östlich des Geltungsbereiches. Funktionsbeziehungen oder Wirkungen aus dieser Bauleitplanung auf die Natura 2000-Gebiete können aufgrund der Lage angrenzend von gewerblich genutzten Bereichen und des oben genannten Abstandes ausgeschlossen werden.

1.5.10 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist grundsätzlich eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden sowie Ost und West möglich, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Durch die Errichtung von Gebäudeteilen oder Nebenanlagen mit Flachdach ist zusätzlich eine optimale Ausrichtung bzw. Dachbegrünung individuell möglich.

Zudem bleiben Teile der Bauflächen als Grünflächen (privat) unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbare Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Durch die Anwendung der Gesetzesvorgaben soll der Klimaschutz forciert, fossile Ressourcen geschont und die Abhängigkeit von Energieimporten reduziert werden.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in das Bauleitplanverfahren aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen (hier z.B. im Besonderen auf § 32a NBauO).

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum – Erweiterung“

1.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den nördlich angrenzenden Bereichen vorzufinden ist.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Gewerbegebietsflächen gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt, in der Ausnutzbarkeit jedoch effektiv entwickelt werden. Entsprechend werden für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, für das GE und eine maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt.

Da die Höhe einzelner Geschosse nicht begrenzt ist, reicht gerade bei gewerblichen Bauten die Festsetzung der Geschosshöhe nicht aus, um eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Höhenentwicklung zu gewährleisten. Zusätzlich wird daher die Höhe baulicher Anlagen auf max. 12,0 m für das GE über dem fertigen Erdgeschossfußboden festgesetzt. Bezugspunkt für den Erdgeschossfußboden bilden die angrenzende Straßenverkehrsfläche als Verlängerung der Gemeindestraße „Behnenweg“ (vgl. TF § 3 und § 4).

Baugrenze / Bauweise

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

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

1.6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Zur zukünftigen Straßenverkehrsfläche sowie den nördlich und östlich angrenzenden Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches wird ein Abstand von mind. 3,0 m festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 darf von den festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung der Abstandsvorgaben der NBauO geringfügig abgewichen werden, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten. Zum westlich angrenzenden Flurstück 85/8 als potenzielle Erweiterungsfläche wird die Baugrenze auf die Grenze des Geltungsbereiches gelegt.

Zur Grünfläche parallel zur K156 entspricht der Verlauf der Baugrenze der 20 m-Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG.

1.6.3 Straßenverkehrsfläche

Der Geltungsbereich wird durch eine Straßenverkehrsfläche in Form der Verlängerung der Gemeindestraße „Behnenweg“ mit Anschluss an die Herzogstraße (Gemeindegebiet Sustrum) erschlossen. Parallel zur K156 wird ein Zu- und Abgangsverbot festgesetzt.

1.6.4 Grünfläche (privat)

Der Bereich der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG parallel zur K156 wird als private Grünfläche festgesetzt.

1.6.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“ vorhandene Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann aufgrund der Verlegung des Wendehammers in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 ausgeweitet werden, da der bisherige Abstand von 24,0 m in diesen Bereich auf einen Straßenquerschnitt von 10,0 m reduziert werden kann. Die in diesem Flächenbereich zu ergänzende Bepflanzung sollte entsprechend der Pflanzvorgaben der TF § 7 hergestellt werden.

1.6.6 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Der am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes bestehende Graben wird mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4 BauGB) eingefasst und mit der Zweckbestimmung „Graben“ (G) versehen. Der Graben wird durch die Straßenverkehrsfläche gequert. In diesem Bereich ist eine Verrohrung des Grabenabschnittes notwendig. Der Eingriff wird in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. Die wasserrechtliche Genehmigung ist gesondert zu beantragen.

1.6.7 Textliche Festsetzungen (TF)

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

§ 1 Gewerbelärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),t	L(EK),n
TF 1	68	53
TF 2	67	52

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

§ 2 Schallschutz von Schlafräumen

Im gekennzeichneten Bereich sind bei Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

§ 3 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,4 m nicht überschreiten.

Hierdurch wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden und ein einheitliches Straßenbild erreicht. Als Erschließungsstraße ist die Verlängerung der Gemeindestraße zu beschreiben.

§ 4 Gebäudehöhe

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, auch der untergeordneten Gebäudeteile und Nebenanlagen gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Gebäudes innerhalb des GE 12,0 m nicht überschreiten. Gemäß § 31 Abs. 1 sind Ausnahmen bis zu einer Gebäudehöhe von 20,0 m zulässig, soweit es sich um untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Antennenträger handelt.

Hierdurch fügen sich die zukünftigen Baukörper in die bestehenden gewerblichen Strukturen ein und es wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden.

§ 5 Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche des Gebäudes zulassen.

Von den festgesetzten Baugrenzen darf somit geringfügig abgewichen werden, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten.

§ 6 Oberflächenentwässerung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

§ 7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB sind nachfolgende heimische und standortgerechte Sträucher (Ls) und Bäume (Lb) zu pflanzen.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Lb)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(Ls)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(Ls)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(Ls)
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>	(Ls)
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Ls)
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	(Ls)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	(Ls)

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

§ 8 Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Plangebiet nicht zulässig. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Be-trieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder

Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m² nicht überschreiten.

Die vorangestellte Festsetzung erfolgt zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches der Samtgemeinde Lathen im Zusammenhang mit den Festlegungen des „Einzelhandelskonzept“ der Samtgemeinde. Dort wird in der Markt- und Standortanalyse aus dem Jahr 2013 im Kapitel 5 beschrieben, dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich möglich sein sollen. Die Ausnahmen wurden definiert, da die CIMA grundsätzlich Verkaufseinrichtungen in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb als unproblematisch einschätzt, solange diese gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche (max. 100 m² Verkaufsfläche) eingerichtet sind.

§ 9 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme zu Vergnügungsstätten ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß der vorangestellten textlichen Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die potenziell nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten in Form von Trading-down-Effekten (Attraktivitätsverminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen) im Bereich außerhalb der Ortskerne.

§ 10 Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie im GE 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.

Durch die textliche Festsetzung wird die Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie auf den Baugrundstücken optimiert.

§ 11 Außerkrafttreten überplanter Teilbereiche angrenzender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 37 treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“ für den Bereich des überlagerten Flächenanteiles außer Kraft.

1.7 Hinweise

a) Bodenfunde

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 and 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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der K 156 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

d) Anbaurechtliche Einschränkungen

Kreisstraße 156

- Entlang der K156 gelten die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).

20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind. Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen.
- Bei Bedarf ist ein entsprechender **Sichtschutz** zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).
 - Das Plangebiet ist entlang der K156 auf Privatgrund mit einer festen **lückenlosen Einfriedigung** zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG). Im Zusammenhang mit den parallel zur K157 verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitungen der Dimension DN80 und DN200 des Wasserverband „Hümmling“ ist für spätere ggf. erforderliche Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten ein Mindestabstand von 2,0 m zur Rohrachse der vorhandenen Leitungen einzuhalten.

e) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der zuständigen Feuerwehr gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten. Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ sind zu beachten. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umsetzen.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

f) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

g) Jettiefflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettiefflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

h) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Abfallbehälter sind an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

i) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

j) Ökologische Hinweise/Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches ist folgende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 18 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von dauerhaft genutzten Brutstätten. Für folgende Arten sind entsprechende Nistkästen anzubringen: Star 4x, Hohltaube 2x, Buntspecht 2x, Blaumeise 2x, Kohlmeise 2x, Kleiber 2x, Gartenbaumläufer 2x und Gartenrotschwanz 2x.

Die Anlage eines detaillierten Maßnahmenplans und eine fachgerechte, eventuell mit einem Monitoring begleitete Umsetzung der Maßnahmen werden empfohlen. Die ökologische Funktion dieser Maßnahme ist laut Leitfaden der EU-Kommission zum strengen Artenschutz (Europäische Kommission 2007, Kap. II - Rn. 74) eindeutig nachzuweisen. Es gilt mit einem angemessenen Aufwand die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme durch Funktions- und Stabilitätsnachweis zu bestätigen.

k) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

l) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Bauamt, Zimmer O17, eingesehen werden.

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Niederlangen durchgeführt. Die Kosten für die Planung, Erstellung der Gutachten sowie die Bereitstellung von Kompensationsflächen sind im aktuellen Haushalt eingestellt worden. Die entsprechenden Haushaltsmittel auch für die Herstellung der Erschließungsanlagen stehen zur Verfügung bzw. werden abschnittsweise in den jährlichen Haushalt aufgenommen.

1.9 Flächenbilanz

Die Flächen der Flächennutzungsplanänderung gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 2,385 ha
davon	
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO	ca. 1,942 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,213 ha
Grünfläche (privat)	ca. 0,200 ha
Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 0,008 ha
Fläche zum Anpflanzen	ca. 0,022 ha

1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

2.1.a.1 Angaben zum Standort

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden. Danach wird das Plangebiet zum größten Teil durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie forstlich genutzten Bereichen eingefasst. Südlich verläuft parallel zur Geltungsbereichsgrenze die K156 (Dorfstraße). Westlich grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle nebst zugehörigen Ackerflächen an. Hieran weiter westlich gelegen findet sich der Siedlungsbereich an der Rosenstraße. Großflächige zusammenhängende forstlich genutzte Bereiche grenzen östlich an den Geltungsbereich an. Nördlich befindet sich hinter einem Sandweg, der beidseitig durch eine Strauchbaumhecke begleitet wird, der gewerblich genutzte Bereich an der Herzogstraße. Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Daneben ragen am nördlichen Rand sowie in der nordöstlichen Spitze forstlich genutzte Bereiche in den Geltungsbereich. Ein kleiner Teilbereich ist durch ruderales Randbereiche parallel zur K156 gekennzeichnet. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über einen Anschluss an das oben bereits genannte Gewerbegebiet an der Herzogstraße. Die überregionale Anbindung erfolgt im Weiteren über die K156 mit ihrem Anschlusspunkt mit der BAB31 (Autobahnabfahrt 18 „Lathen“) südöstlich der Ortslage Neusustrum.

2.1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 soll der Bereich planungsrechtlich zur Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Strukturen durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen:

- ❖ Straßenverkehrsfläche
- ❖ Grünfläche (öffentlich)
- ❖ Baugrenze
- ❖ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
- ❖ Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (G = Graben)
- ❖ Zu- und Abfahrtsverbot parallel zur K156

2.1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 23.566 m². Der Bedarf an Grund und Boden wird aus der Eingriffsbilanzierung mit ca. 15.310 m² Gewerbegebiet (versiegelt) und 2.129 m² Straßenverkehrsfläche beschrieben. Die übrigen Teilbereiche in Summe von 6.127 m² bleiben unversiegelt.

2.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2.1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für diese Flächennutzungsplanänderung ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

2.1.b.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung im nordöstlichen Teilbereich als Fläche für die Forstwirtschaft (Vorbehaltsgebiet (G) Wald; 3.8 01) und im Weiteren ohne Darstellung versehen. Angrenzend finden sich bebaute Bereiche (vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherte Bereiche; 2.2 01) und Vorbehaltsgebiete (G) für die Landwirtschaft auf Grund des hohen Ertragspotenzials (3.7 02). Weiter östlich des Geltungsbereiches findet sich ein Vorbehaltsgebiet (G) Natur und Landschaft (3.3 06), weitere Vorbehaltsgebiet Wald sowie die Achse der BAB31 als „Autobahn“ (Vorranggebiet (Z); 4.4 01) nebst der Anschlussstelle 18 „Lathen“ (4.4 01) im RROP 2010.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Ca. 3,16 km östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Emsniederung mit dem FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“, dass ergänzend als LSG EL 00032 „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg in nationales Recht überführt wurde sowie das VSG „Emstal von Lathen bis Papenburg“. Daneben ist die darüber hinaus reichende Emsniederung durch das LSG EL 00023 „Emstal“ geschützt. Dieses findet sich bereits wenige 100 m östlich des Geltungsbereiches.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wurde im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB)

2.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.2.a.1 Schutzgut Tiere

Die Bestandserfassung erfolgte im Rahmen von 8 vollständigen Flächenbegehungen von Anfang März bis Mitte Juli 2022 (regionalplan & uvp 2023). *„Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2022 wurden insgesamt 32 Vogelarten im UG festgestellt. 28 Arten nutzen das Gebiet und dessen Umland vermutlich als Brutgebiet (Brutnachweis, Brutverdacht). Vier Arten konnten lediglich als Nahrungsgast erfasst werden. Als streng geschützte Arten wurden der Mäusebussard mit einem Brutverdacht, der Waldkauz mit einem Brutnachweis und der Turmfalke als Nahrungsgast festgestellt. Des Weiteren wurden Vorkommen von Vogelarten, die in der Roten Liste Niedersachsens (inkl. Vorwarnliste) geführt werden im UG festgestellt. Zu nennen sind hier Star, Grauschnäpper, Baumpieper und Stieglitz. Die Reviermittelpunkte und Kolonien der gefährdeten und streng geschützten Arten können dem Blatt Nr. 1 entnommen werden. Zu den regelmäßig auftretenden Gastvogelarten nach EU-Vogelschutzrichtlinie, welche auf bestimmte Rastgebiete angewiesen bzw. für die wertvolle Bereiche (Gastvogellebensräume) in Niedersachsen herausgestellt sind (siehe Artenliste zur Bewertung von Gastvogellebensräumen In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/97 bzw. Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen (NLWKN 2009, NLWKN 2010)), sind Gartenrotschwanz und Schafstelze zu nennen. (...)*

Im Rahmen der zweimaligen Begehung des UGs 2022 wurde nur die Zwergfledermaus durch Detektorbegehungen und/oder Sichtbeobachtungen eindeutig nachgewiesen. Darüber hinaus gelangen unbestimmte Nachweise aus den Gattungen Myotis. (...) Es konnten keine Quartiere, intensiv genutzte Flugstraßen oder essenzielle Jagdhabitats

durch die zweimalige Begehung des UGs festgestellt werden, Daher wird auf eine eingehendere Betrachtung der Arten verzichtet.

Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen geachtet, Allerdings konnten keine weiteren geschützten Arten festgestellt werden.“

2.2.a.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2021) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Im Geltungsbereich wird eine hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker - A) in Anspruch genommen. Ein kleiner Teilbereich ist durch ruderale Randbereiche (UH), Straßenverkehrsflächen (OVW) und einem am östlichen Rand des Geltungsbereiches liegenden Forstbestand aus heimischen Laubgehölzen (WXH). Im Anschlussbereich zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet werden Straßenverkehrsfläche, Gewerbegebiet, Flächen für die Wasserwirtschaft und Pflanzflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“ überplant.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung unter „Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt. Für das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung eines Waldersatzes in Größe von 6.084 m² in Form einer Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1 zu 1,4 ein Bestandswert von 22.878 Werteinheiten ermittelt.

2.2.a.3 Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB)

Die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen hat einerseits aufgrund des Flächenverlustes u.a. für die Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Freizeit u. Erholung negative Auswirkungen. Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d.h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung soweit möglich zu reduzieren.

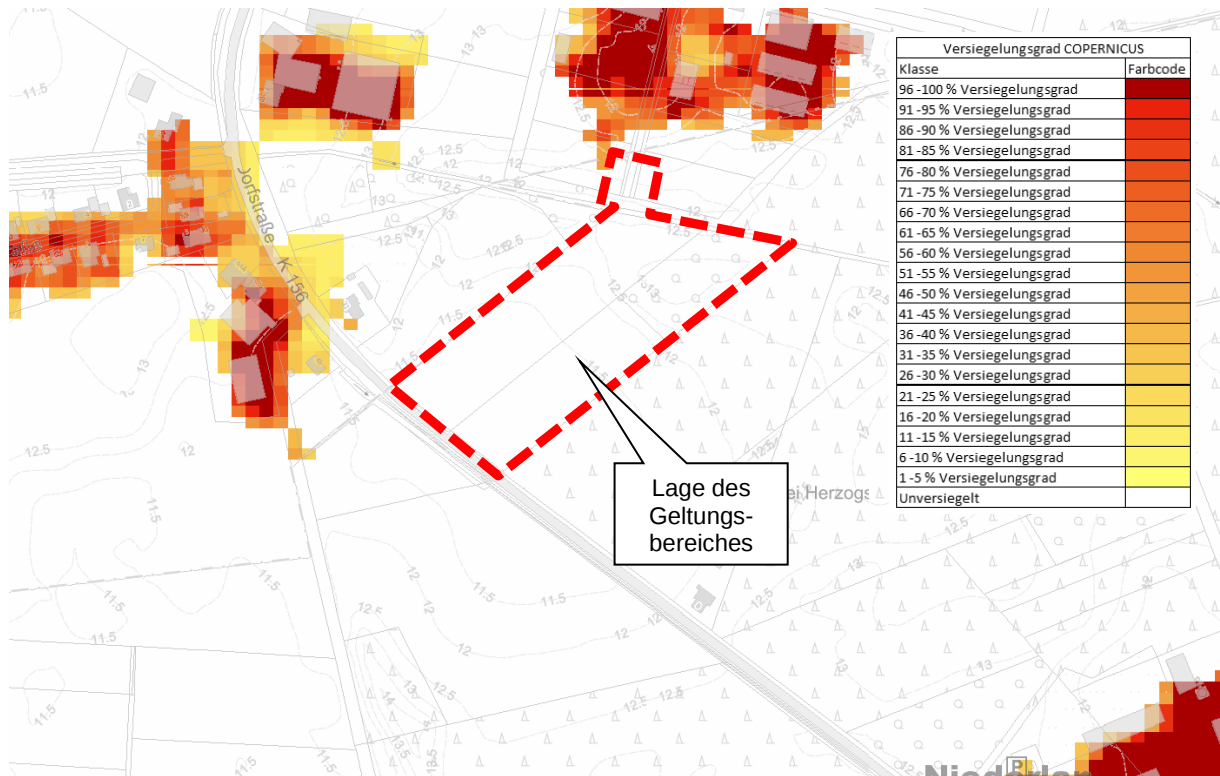


Abbildung 10: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2023)

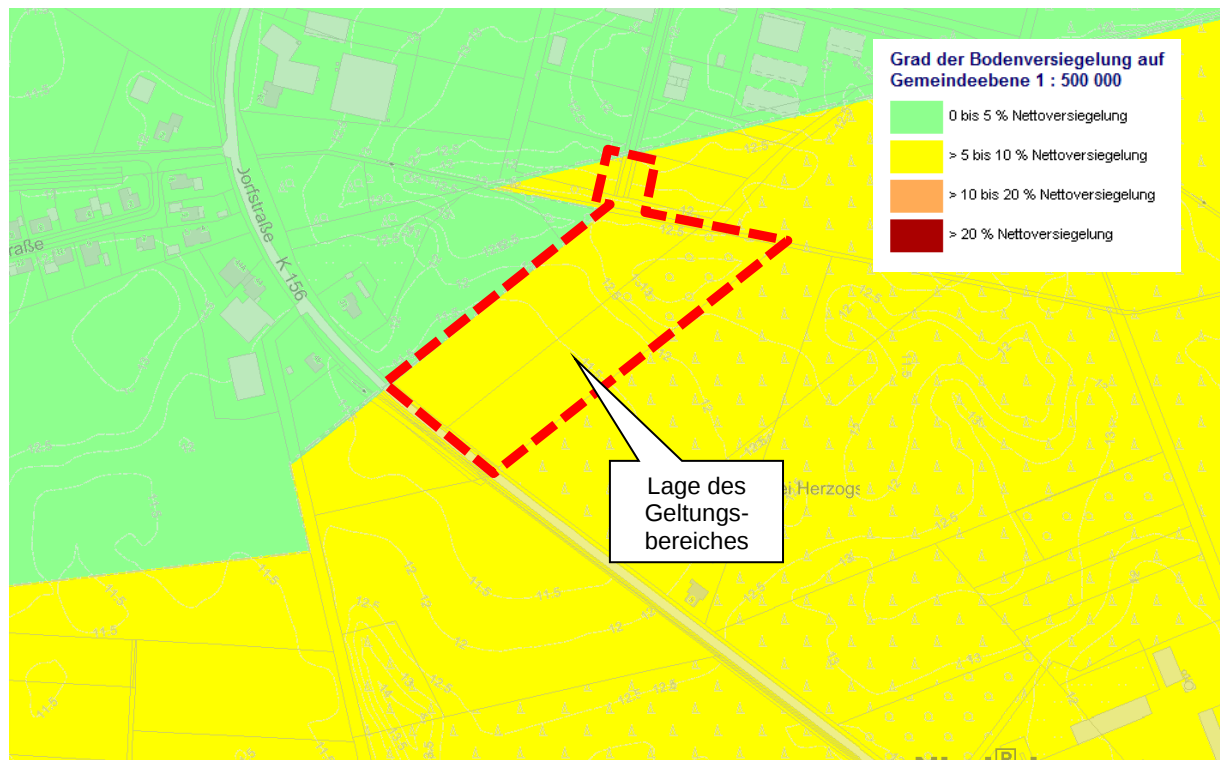


Abbildung 11: Mittlere Versiegelung 2020 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2023)

Aus den beiden vorangestellten Abbildungen geht hervor, dass die netto Bodenversiegelung im Plangebiet derzeit gering ist und der Versiegelungsgrad für das Gemeindegebiet Niederlangen sich zwischen 5 und 10 % bewegt.

2.2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

Im Plangebiet kommt im südlichen Teilbereich als Bodentyp ein mittlerer Gley-Podsol (G-P3) vor. Nördlich und den weiteren Geltungsbereich prägend ist als Bodentyp ein mittlerer Podsol (P3) anzusprechen. Beim Bodentyp Podsol Gley handelt es sich um einen Grundwasserboden (semiterrestrischer Boden); beim Podsol um einen Landboden (terrestrischen Boden). Schutzwürdige Böden (z.B. Plaggenesch oder besonders ertragreiche Böden), sowie kohlenstoffreiche Böden kommen im Geltungsbereich nicht vor. Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der derzeitigen intensiven Nutzung der Ackerflächen. Die direkten Belastungen durch die Landwirtschaft sind durch den Einsatz von Düngemitteln und Agrochemikalien sowie durch die Verdichtung der Bodenstruktur, hervorgerufen durch Maschineneinsatz, bedingt.

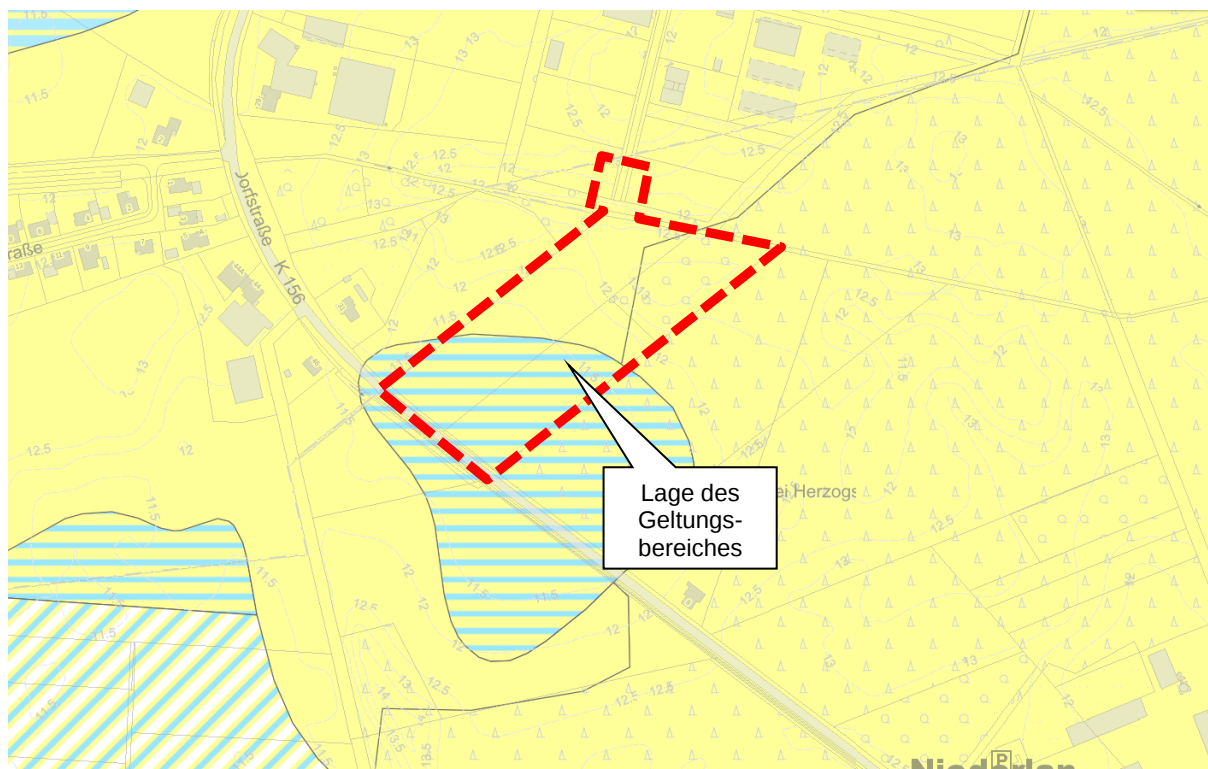


Abbildung 12: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2023)

Aufgrund der Überformung (zurückliegende umfangreiche Bodenbearbeitung/Tiefenumbruch, Anlage von Entwässerungsgräben etc.) des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Plangebiet eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

2.2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): *„Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“* Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind die „Hydrologischen Übersichtskarten“ im Maßstab 1:200.000 (HÜK 200) u.a. mit den Themenbereichen „Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung“ und die „Lage der Grundwasseroberfläche“ sowie Informationen des NIBIS® - Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, www.lbeg.niedersachsen.de). Des Weiteren können als Datengrundlage zur Verfügung gestellte Daten des Landkreises Emsland sowie des NLWKN genannt werden

Grundwasser

Im NIBIS-Kartenserver werden für den Änderungsbereich folgende Angaben zum Grundwasser gemacht (siehe nachfolgende Abbildungen 13 und 14 sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte):

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	mittel
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 7,5 m bis 10,0 m NHN
Geländeoberkante	11,4 m NHN
Grundwasserneubildung:	Grundwasserzehrung (rot) Stufe 5: 200 – 250 mm/a Stufe 7: 300 – 350 mm/a

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies lässt sich auch mit der bestehenden Entwässerung der betroffenen Flächen (Drainagen etc.) begründen. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

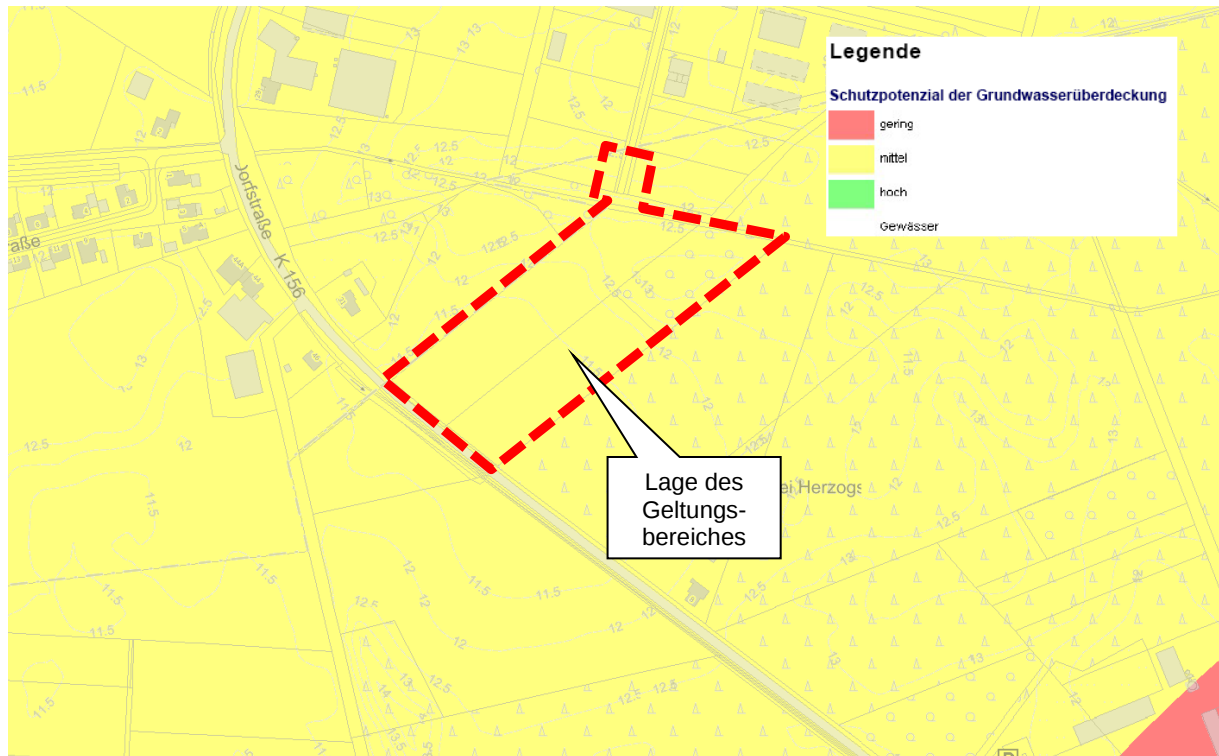


Abbildung 13: Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2023)

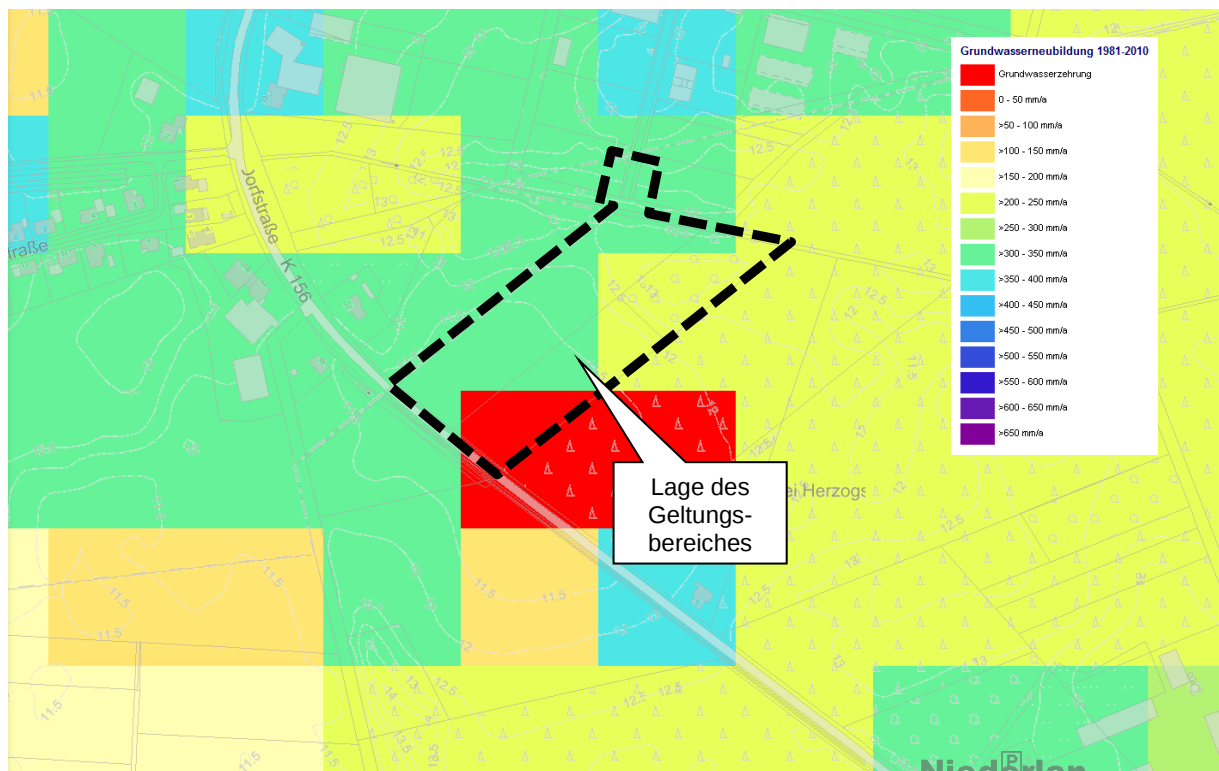


Abbildung 14: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020, unmaßstäblich (LBEG 2023)

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der bisherigen Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt jedoch zu einer deutlichen Verringerung der Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches (im Übergangsbereich zum nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“ verläuft ein Gewässer 2. Ordnung (Graben), der in östlicher Richtung in die Ems entwässert. Der Graben stellt sich in der Örtlichkeit als stark ausgebauter und begradigter Graben dar, der regelmäßig unterhalten wird. Parallel zur Dorfstraße (K156) verlaufen Entwässerungsmulden / -gräben, die ebenfalls regelmäßig unterhalten werden.

2.2.a.6 Schutzgut Klima / Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 750 – 800 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 9 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von rd. 200 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima / Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen ist.

2.2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Als naturräumliche Gliederung wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung dem Bourtanger Moor (Ziffer 2.3 LRP) zugeordnet.

„Die westliche Begrenzung dieser Landschaftseinheit wird auf ganzer Länge von Nord nach Süd durch die Grenze zu den Niederlanden markiert.“



Ca. $\frac{2}{3}$ dieser Landschaftseinheit wurden ehemals von Hochmoor eingenommen, während $\frac{1}{3}$ als Streifen parallel zum nördlichen Emstal durch Talsandflächen mit eingestreuten Niedermooren geprägt war.

Das Bourtanger Moor hat in den letzten 50 Jahren den tiefgreifendsten Wandel in der emsländischen Landschaft erfahren. Der ehemalige große zusammenhängende Hochmoorblock wurde fast völlig abgetorft. Die Resttorfauflage wurde mit den darunterliegenden Talsanden vermischt, und auf diesen Sandmischkulturen entstanden Ackerflächen maschinengerechten Zuschnitts. Gegliedert ist diese sehr ebene Landschaft durch gradlinige Entwässerungsgräben und Windschutzstreifen. Vor allem im Südteil sind noch Reste von Hochmoorflächen vorhanden, zum einen als Hochmoor-Degenerationsstadien und zum

anderen und weitaus großflächiger als Hochmoor-Grünland.

Die das nördliche Emstal begleitenden Talsandgebiete werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Die ehemals großen Niedermoorbereiche sind melioriert und werden als Intensivgrünland bewirtschaftet oder auch beackert. Natürliche und naturnahe Biotope der feuchten bis nassen Böden sind nur noch mit sehr geringen

Flächenanteilen präsent. Aber auch die trockeneren Geest- und Flugsandrücken tragen überwiegend nicht mehr den natürlichen Stieleichen-Birkenwald. Für die Landwirtschaft zu trocken, wurden sie mit Kiefern und anderen Nadelhölzern aufgeforstet.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die umgebenden Gewerbegebiete, dem östlich der K156 liegenden Wohngebiet und der östlich angrenzenden Waldparzelle geprägt. Westlich des Geltungsbereiches findet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Heckeneingrünung umgeben von als Pferdeweiden genutzten Flächen.

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit „gering“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten weitgehend überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. Eine Ausnahme bildet der Forstbereich, der anteilig durch diese Flächennutzungsplanänderung in Anspruch genommen wird. In den Landschaftsbildeinheiten sind nur noch sehr geringe Anteile von natürlich wirkenden Biotoptypen vorhanden. Der Landschaftscharakter ist durch die intensive menschliche Nutzung, in diesem Falle der wohnbaulichen, gewerblichen, forstwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Nutzungen überformt bzw. vorbelastet.

2.2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch erhebliche Überformungen geprägt Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die „Biologische Vielfalt“.

2.2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Ca. 3,16 km östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Emsniederung mit dem FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“, dass ergänzend als LSG EL 00032 „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg in nationales Recht überführt wurde sowie das VSG 16 „Emstal von Lathen bis Papenburg“. Daneben ist die darüber hinaus reichende Emsniederung durch das LSG EL 00023 „Emstal“ geschützt. Dieses findet sich bereits wenige 100 m östlich des Geltungsbereiches. Funktionsbeziehungen oder Wirkungen aus dieser Bauleitplanung auf die Natura 2000-Gebiete können aufgrund der Lage angrenzend von gewerblich genutzten Bereichen und des oben genannten Abstandes ausgeschlossen werden.

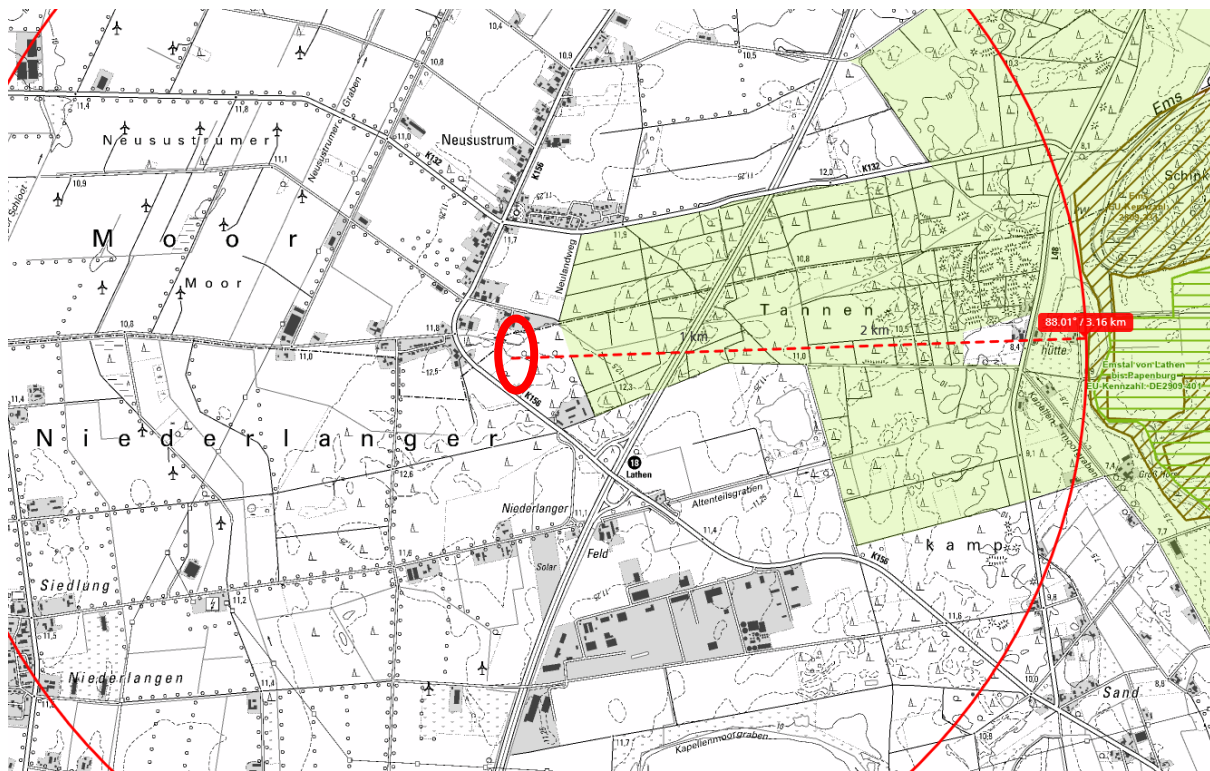


Abbildung 15: Ausschnitt zu angrenzenden Flächen Natura 2000 (VSG und FFH-Gebiete) sowie den LSGs im Emstal (NLWKN 2023)

2.2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Das Plangebiet hat keine besondere Naherholungsbedeutung.

2.2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Geruchsimmissionen

Im Zusammenhang mit der Betrachtung und Bewertung möglicher Wirkungen durch Geruchsimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches wurde durch die FIDES (2023) der „Immissionsschutztechnische Bericht Nr. G21233.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes der Gemeinden Niederlangen und Sustrum“ erarbeitet. Im Ergebnis wird gezeigt, dass die Gesamtbelastung innerhalb des Plangebietes bis zu 25 % der Jahresstunden beträgt.

Der im Anhang 7 der TA Luft für Gewerbe- und Industriegebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 15 % der Jahresstunden wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Auf der übrigen Teilfläche wird der Immissionswert eingehalten. Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Wie das Ergebnis zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich des nördlich gelegenen Gewerbegebietes und im Bereich eines Wohnhauses (Außenbereich) zwischen Dorfstraße und Änderungsbereich durch Überschreitung des Maximalwertes gemäß der TA Luft in Größe von 25 % der Jahresgeruchsstunden bereits ausgeschöpft. Zwischen den Betrieben LW5 und LW7 ist zudem im Bebauungsplan Nr. 1 „Am Rütenbrocker Kanal“ neben Kleinsiedlungsgebieten (WS) beidseitig der Rosenstraße angrenzend zur Dorfstraße ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA; diese Festsetzung erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes Nr. 1), das in diesem Bereich ebenfalls zukünftige Entwicklung einschränkt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 37 die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter einschränkt als die bereits vorhandenen Bebauung und baurechtlich gesicherten Bereiche.

Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund der Randlage des Gewerbegebietes zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich ein Übergangsbereich für die Bereiche >15 bis 20 % der Jahresstunden festgelegt. Somit kann an der Festsetzung eines Gewerbegebietes festgehalten werden. Dies ist möglich, da im Anhang 7 der TA Luft nochmals der Immissionswert für Gewerbe und Industriegebiete konkretisiert wird.

„Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 sollte nicht überschritten werden.“

Die Konkretisierung erfolgt unter Berücksichtigung der Randlage des zukünftigen Gewerbegebietes zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich im Rahmen dieser Bauleitplanung.

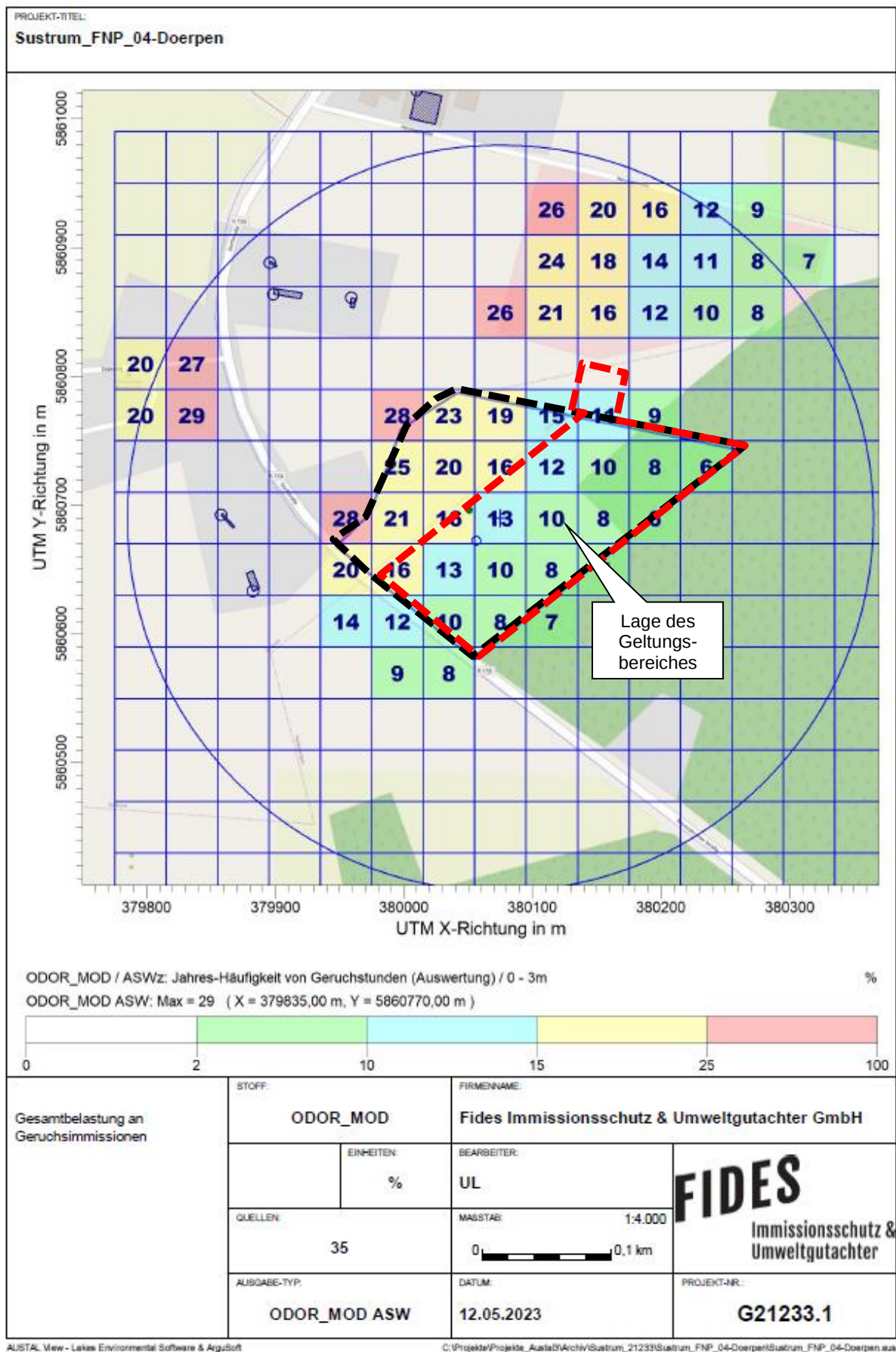


Abbildung 16: Gesamtbelastung an Geruchsmissionen (FIDES 2023)

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld, insbesondere westlich und nördlich zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

Fazit für die Betrachtung im Zusammenhang mit dem Thema „Lärmimmissionen“:

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Regelungen lässt sich im Rahmen dieser Bauleitplanung ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO umsetzen.

2.2.a.10.2 Immissionen Straße und Gewerbe

Von der Kreisstraße 156 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Im Zusammenhang mit der Gewährleistung vertraglicher Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Betrachtung der Wirkungen aus dem Gewerbegebiet auf die angrenzenden Nutzungen wurde durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH (2023) der „Schalltechnischer Bericht Nr. LL16832.1/01 zum Bauleitplanverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen: Erweiterung des Gewerbegebietes der Gemeinden Niederlangen und Sustrum“ erstellt.

Im Zusammenhang mit den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone etc.) wird der schalltechnische Orientierungswert von tags 65 dB(A) im Nahbereich der Dorfstraße überschritten. Da der Überschreitungsbereich innerhalb der Bauverbotszone der K156 liegt, sind keine weitergehenden Auflagen erforderlich. Mit Blick auf die Wohn- und Aufenthaltsräume wird der schalltechnische Orientierungswert von tags 55 dB(A) im Nahbereich der Dorfstraße ebenfalls überschritten. Auch dieser Flächenanteil liegt innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone. Somit sind auch diesbezüglich keine textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Gemäß dem aktuellen Entwurf der E DIN 18005 Bbl 1:2022-02 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher sind nach dem aktuellen Stand der Normung zum Schallschutz im Städtebau in den Bereichen des Plangebietes, in denen ein Beurteilungspegelnachts von 45 dB(A) überschritten wird, zusätzliche Festsetzungen für schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

Im Zusammenhang mit den nachfolgenden Festsetzungen, können negative Wirkungen ausgeschlossen werden.

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L\{EK\}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	$L(EK),t$	$L(EK),n$
TF 1	68	53
TF 2	67	52

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

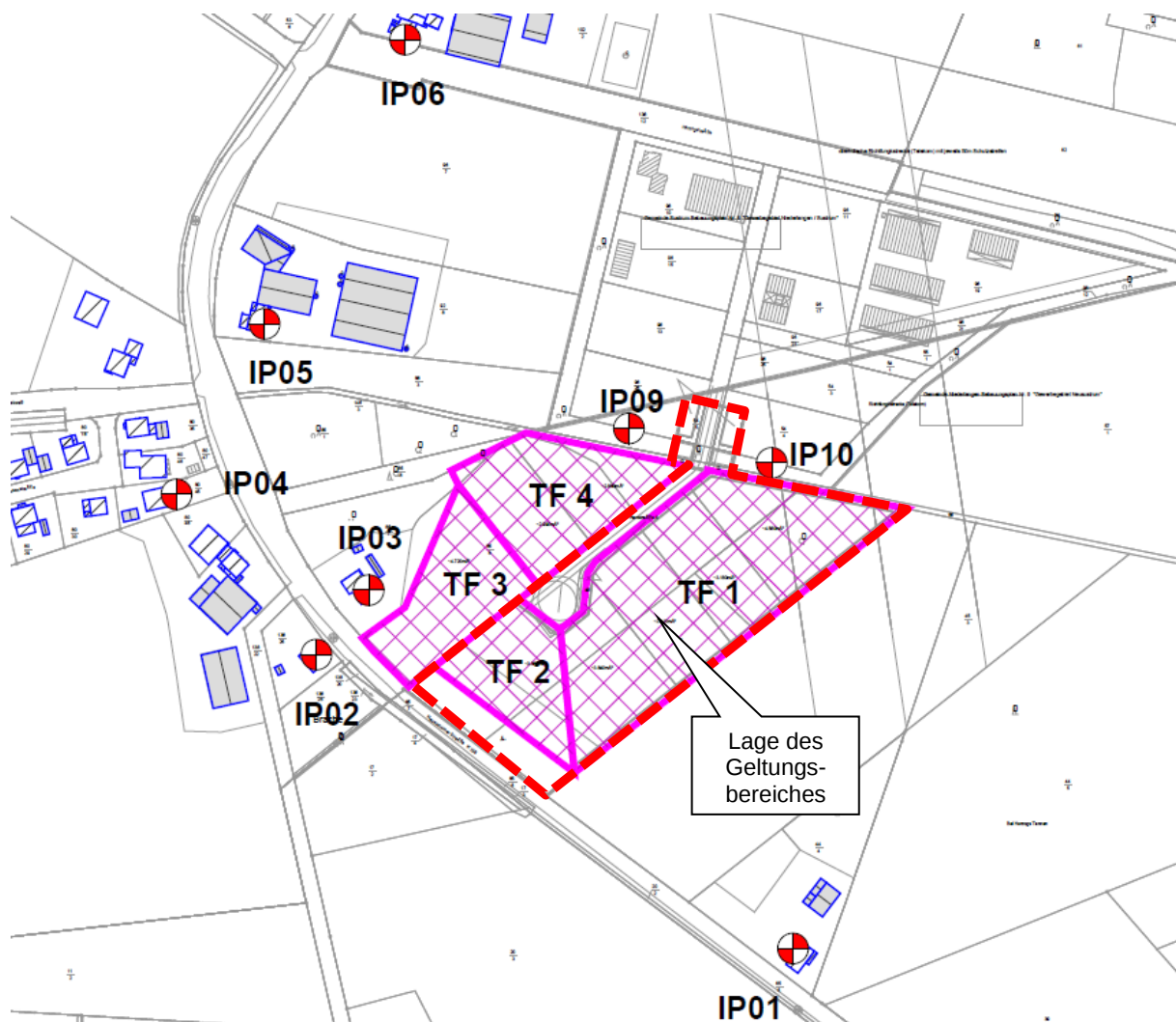


Abbildung 17: Ausschnitt zu den Immissionspunkten und der Kontingentierung (Darstellung der Teilflächen = TF) (ZECH 2023)

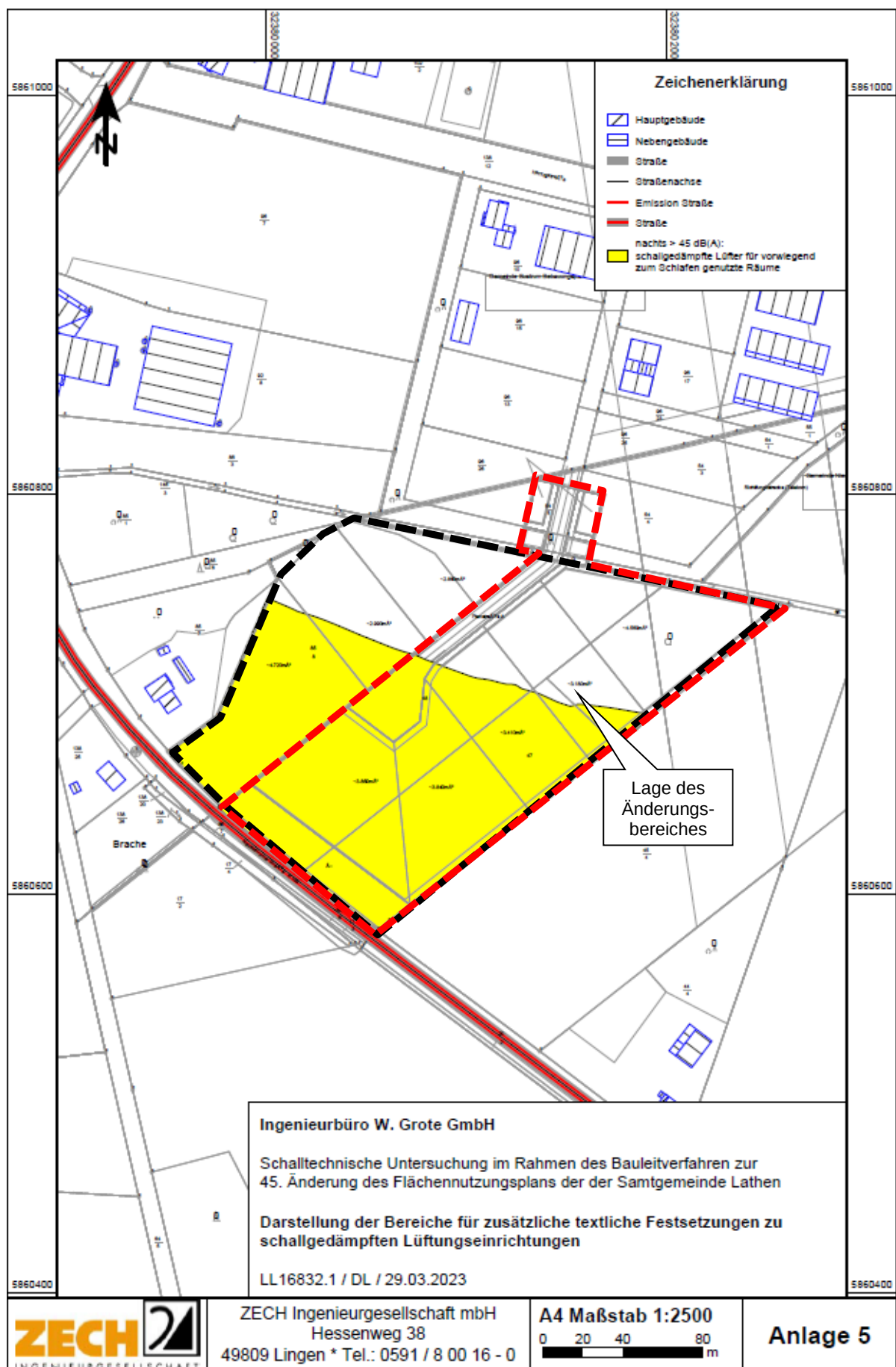


Abbildung 18: Darstellung der Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen an schallgedämpften Lüftungseinrichtungen (ZECH 2023)

Schallschutz von Schlafräumen

Im gekennzeichneten Bereich sind bei Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.“

Fazit für die Betrachtung im Zusammenhang mit dem Thema „Lärmimmissionen“:

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Auflagen lässt sich ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO umsetzen.

2.2.a.11 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.

2.2.a.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Emissionen

Aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO sind im Plangebiet Emissionen zu erwarten. Diese Emissionen werden sich auf der Basis einer Immissionskontingentierung (ZECH 2023) im zulässigen Rahmen bewegen.

Abfallentsorgung

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

Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die Abwasserkanalisation kann vom Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

2.2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Der Zuschnitt des Geltungsbereiches lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen eine Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden. Ergänzend kann auch die Abwärme einer nordwestlich gelegenen Biogasanlage genutzt werden.

2.2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Für die Samtgemeinde Lathen liegt ein Landschaftsplan (GfL 1994) vor. Im östlich angrenzenden Forstbestand ist ein Stillgewässer/Teich (TS; wenig Schwimmblattvegetation, schmaler Röhrichtgürtel, geringer Gehölzaufwuchs) verzeichnet. Als Entwicklungsperspektive für den Waldbestand wird ein „naturnaher Waldumbau“ vorgeschlagen.

2.2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und das Landschaftsbild können ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden Prägung (Gewerbe, Straßenverkehr, forstwirtschaftliche Nutzung) erfüllen. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

2.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Mit Durchführung der Planung werden Bauflächen planungsrechtlich vorbereitet, die die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben in den Gemeinden Niederlangen in der Samtgemeinde Lathen ermöglichen und den Standort des nördlich gelegenen Gewerblichen interkommunalen Ansatzes nachhaltig stärken. Gleichzeitig sind mit der Planung die unter Kapitel 2a bis 2c ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ein für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung sinnvoller Ausgleich erzielt werden.

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile, die durch diese Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet werden, gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein

und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den späteren Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung/Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch diese Bauleitplanung wird planungsrechtlich vorbereitet, dass die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht werden können.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden und Hallen, der Schaffung von Lagerflächen, durch den Ausbau des Verkehrsnetzes sowie durch die hierfür notwendigen umfangreichen Boden- und Geländearbeiten. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Neusuhrum, der Erschließung und sonstigen Infrastrukturen gehen in den vollversiegelten Bereichen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z.B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zählt zu den bedeutsamsten anlagebedingten Wirkungen des Projektes (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion). Durch Abgrabungen und Überschüttungen kommt es zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur. Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln. Durch Verlust / Beeinträchtigung von Gehölzen gehen klimatische Ausgleichsräume (Immissionsschutz-, Regenerations- und Pufferfunktionen) verloren.

Gewerbliche Immissionen

Aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind im Geltungsbereich Emissionen zu erwarten. Diese Emissionen werden sich auf der Basis einer Immissionskontingentierung und ergänzender Festsetzungen (ZECH 2022) im zulässigen Rahmen bewegen.

Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung. Diese Betriebe und Anlagen werden bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne mit gewerblicher Nutzung und Wohnbaunutzung eingeschränkt. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden diese landwirtschaftlichen Betriebe und Anlagen in ihrer betrieblichen Nutzung nicht zusätzlich eingeschränkt. Durch zusätzliche Regelung unter Berücksichtigung der Immissionsberechnung (FIDES 2023) kann an der Festsetzung des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO festgehalten werden.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen, die durch diese Bauleitplanung vom Grundsatz her planungsrechtlich vorbereitet werden, potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 1: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für die geplante Bebauung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung / Veränderung	Boden
	Überplanung von Acker und Laubforst aus heimischen Arten	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
	temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Baubetrieb	Beunruhigung des Raumes	Menschen Gesundheit Pflanzen Tiere
anlagebedingt			
Bebauung (Gewerbegebiet)	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden

		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
betriebsbedingt			
Emissionen des zukünftigen Gewerbegebietes sowie dem Ab- und Zulieferungsverkehr	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß	Mensch Gesundheit Luft

2.2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und Biologische Vielfalt

Durch diese Bauleitplanung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Acker) nebst einem kleineren forstwirtschaftliche genutzten Flächenanteil (Laubforst aus heimischen Arten) für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2021) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung unter „Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt.

Tabelle 2: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.	In den verbleibenden Freiflächen bleiben Lebensräume für Tierarten der Siedlungsbereiche erhalten.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die	Lebensraumverlust durch Überplanung von Ackerflächen, einer angrenzenden Grabenstruktur	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.

nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	(Wegequerung) und eines Laubforstes mit heimischen Arten.	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte sind einzuhalten.	Die einschlägigen Werte sind einzuhalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung des Waldersatzes und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neusten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

Nach der Beschreibung des Waldersatzes in einem ersten Schritt erfolgt hieran anschließend die Darstellung des Ist-Bestandes der betroffenen Flächen und die Darstellung der Werteinheiten bei Umsetzung der Planung.

Überplanung von Wirtschaftswald:

Durch die Planung werden ca. 4.346 m² Wirtschaftswald (Laubforst aus heimischen Arten, durchsetzt mit einem höheren Anteil der Kiefern) überplant. Nach Aussage des Landkreises Emsland ist nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) die Umwandlung nach § 8 zu genehmigen, soweit sie Belangen der Allgemeinheit dient. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum - Erweiterung“ steht im allgemeinen öffentlichen Interesse der Bürger*innen der Gemeinde Niederlangen, denn hierdurch wird der Wohn- und Arbeitsort gestärkt und der aktuelle Bedarf an Arbeitsplätzen verbessert bzw. gesichert. Eine Waldumwandlung kann nur mit der Auflage einer Ausgleichs- und/oder Ersatzaufforstung genehmigt werden. Die Genehmigung kann auch mit anderen Auflagen versehen oder befristet werden. Im Fall der Befristung ist durch Auflage die spätere Wiederaufforstung anzuordnen. Hieraus lässt sich die Notwendigkeit einer Ersatzaufforstungsmaßnahme ableiten. Da die Leistungsfähigkeit des betroffenen Waldbestandes mittelfristig wieder erreicht werden soll, wird eine Neuaufforstung/Aufwertung bestehender Forstbereiche im Sinne der potenziell natürlichen Vegetation mit ausschließlich heimischen Laubbaumarten im Kompensationsverhältnis 1 : 1,4 vorgesehen (vgl. nachfolgende Bewertung der Waldfunktion). Hieraus lässt sich ein Flächenbedarf von 6.084 m² (4.346 m² x 1,4) ableiten.

Bewertung der Waldfunktionen

Zur Bewertung des überplanten Teilbereiches werden die Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaft (NWaldLG), herausgegeben als Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft mit Datum vom 05.11.2016, herangezogen. Die Bewertung erfolgt in den drei Kategorien Nutzfunktion, Schutzfunktion und Erholungsfunktion. Jede Kategorie kann einer Wertstufe von 1 bis 4 Punkten zugeordnet werden. Mit Hilfe des gemittelten Gesamtergebnisses wird ein möglicher Kompensationsfaktor ermittelt. Dieser liegt zwischen den Faktoren 1 : 1 bis 1 : 3. Hinsichtlich der besonderen Funktionen, auch hinsichtlich des Artenschutzes, können in begründeten Fällen Zuschläge auf die ermittelte Kompensationshöhe addiert werden, die zwischen 0,3 und 1,5 liegen. Im Folgenden werden zunächst jeweils die Bewertungsmaßstäbe in tabellarischer Form, übernommen aus der genannten Ausführungsbestimmung, dargestellt und jeweils im Anschluss die Beurteilung des vorliegenden Gehölzbestandes vorgenommen.

Nutzfunktion (inklusive Infrastruktur und Agrarstruktur)

Zunächst wird der Planbereich bezüglich seiner Nutzfunktion bewertet. Die folgende Tabelle gibt den Bewertungsmaßstab wieder.

Tabelle 3: Bewertungsmaßstab „Nutzfunktion“

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	befahrbarer Standort, voll erschlossen, überdurchschnittliche Infrastruktur, günstige Lage, sehr hohe Bonität, leistungsstarker Standort, guter Pflegezustand, forstwirtschaftlich bedeutende Holzart und Holzqualität, Produktivität der Bestände
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	nicht befahrbarer Standort, unerschlossen, ungünstige Infrastruktur, ungünstige Lage, geringe Bonität, leistungsschwacher Standort, schlechter Pflegezustand, forstwirtschaftlich unbedeutende Holzart und Holzqualität, nicht hiebsreifer Bestand

Der durch diese Bauleitplanung überplante Wirtschaftswald, wird als durchschnittlich mit „2“ Punkten bewertet. Der Standort ist verhältnismäßig gut erschlossen. Aufgrund der vorherrschenden mageren sandigen Böden handelt es sich um einen Standort mit einer durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Bedeutung.

Schutzfunktion (inklusive Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasserschutz, Bodenschutz und Funktion der Luftreinhaltung)

Aus der folgenden Tabelle geht der Bewertungsmaßstab für die Schutzfunktion hervor.

Tabelle 4: Bewertungsmaßstab „Schutzfunktion“

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	besondere Bedeutung für den Biotop und Artenschutz, Naturnähe der Waldgesellschaft, strukturreiche oder besonders seltene Wälder, besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung, besonders hoher Totholzreichtum oder vorhandene Totholzinseln, ungestörter alter Waldstandort, besondere Bedeutung hinsichtlich der Lärm-, Immissions- und Klimaschutzfunktion, besondere Bedeutung für Bodenschutz und Gewässerschutz, strukturreicher Waldrand
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	geringe Bedeutung für den Biotop und Artenschutz, fehlende Naturnähe der Waldgesellschaft, homogene strukturarme Wälder, geringe Bedeutung für die Biotopvernetzung, fehlender Totholzanteil, starke anthropogene Veränderungen, strukturlose Waldrandsituation

Der Bestand wird als durchschnittlich mit „2“ Punkt bewertet. Die Fläche besitzt eine geringere Bedeutung für den Biotop und Artenschutz. Prägende Baumarten sind neben heimischen Laubbäumen (hier z.B. die Eiche) insbesondere die Kiefer, die jedoch nicht den Charakter einer nachhaltigen forstlichen Nutzung erkennen lassen. Zudem bestehen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Ein besonders strukturreicher, abgestufter breiter Waldrand kann nicht herausgestellt werden, auch wenn im Randbereich die Laubbäume prägend sind.

Erholungsfunktion (inkl. Landschaftsbild)

Hinsichtlich der Erholungsfunktion gehen die Bewertungskriterien aus der nächsten Tabelle hervor.

Tabelle 5: Bewertungsmaßstab „Erholungsfunktion“

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	hoch frequentierter Wald mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Erholung, der Naherholung und des Fremdenverkehrs, Vorranggebiet für Erholung, besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, hoher gestalterischer Wert des Bestandes, touristische Erschließung vorhanden, herausragende Landschaftsbild prägende Bedeutung, Parkwaldung
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	kaum oder unfrequentierter Wald ohne Bedeutung zur Sicherung der Erholung, geringe oder fehlende Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr, keine Bedeutung für das Landschaftsbild, niedriger gestalterischer Wert des Bestandes, fehlende touristische Erschließung, eingeschränkte Betretungsmöglichkeiten

Der Bestand wird als durchschnittlich mit „2“ Punkten bewertet. Besondere Funktionen für die Erholung sind nicht herauszustellen. Es handelt sich um einen kaum frequentierten Bereich. Aufgrund seiner Lage umgeben von gewerblich genutzten Flächen besitzt der Bereich nur eine geringe Bedeutung zur Sicherung der Erholung bzw. eine derzeit geringe Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr.

Addition der Punkte und Durchschnittsermittlung

Aus der angeführten Tabelle geht der Durchschnittswert hervor, der zur Ermittlung der Kompensationshöhe erforderlich ist.

Tabelle 6: Ermittlung des Durchschnittswertes

Bewertungskriterium	Punkte
Nutzfunktion	2
Schutzfunktion	2
Erholungsfunktion	2
Durchschnitt:	2

Ermittlung des Kompensationsfaktors

Die errechnete Wertigkeit des Bestandes bildet die Grundlage für eine Ermittlung des Kompensationsfaktors. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle.

Tabelle 7: Kompensationsfaktor

Wertigkeit des Waldes	Kompensationshöhe
< 2	1,0 - 1,2
≥ 2- 3	1,3 - 1,7
> 3	1,8 - 3,0

Bei einem Durchschnittswert von 2 ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,3 bis 1,7. Im vorliegenden Fall wird für die Berechnung der Faktor 1,4 und somit das untere Ende der Bewertungsskala angesetzt, da sich der Durchschnittswert direkt im Grenzbereich zwischen den beiden Bewertungsstufen < 2 und ≥ 2- 3 und befindet. Weitere Zuschläge gem. den Ausführungsbestimmungen sind nicht relevant.

Fazit

Der Verlust von Wirtschaftswald ist im Verhältnis 1 : 1,4 zu erbringen. Hieraus lässt sich ein Flächenbedarf von 6.084 m² (4.686 m² x 1,4) ableiten. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf folgenden gemeindeeigenen Flächen in der Gemeinde Niederlangen.

Gemarkung Niederlangen, Flur 1, Flurstück 17/2, Kennziffer Lat-141 (Ersatzfläche I, Anlage 8)

Das 5.983 m² große Flurstück 17/2 wurde als Ackerfläche intensiv genutzt und ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen aufgeforstet worden. Im Rahmen des in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Sustrum, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, wurde 4.585 m² Wald im Sinne des NWaldLG überplant. Seinerzeit wurde auf diesem Flurstück 1.398 m² über dem Bedarf gemäß Landeswaldgesetz aufgeforstet, die jetzt als zusätzlicher Waldersatz nach Landeswaldgesetz zur Verfügung stehen.

Diese zusätzlich aufgeforstete Fläche wird zur Kompensation des sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan ergebenden Waldersatzbedarfs in Ansatz gebracht.

Aufforstungsfläche gesamt	5.983 m²
- Bebauungsplan Nr. 19 „Poststraße“, Gemeinde Sustrum (nur Waldersatz)	4.585 m ²
- 45. Flächennutzungsplanänderung, Samtgemeinde Lathen (als Waldersatz)	1.398 m²

Waldersatzflächen noch vorhanden

0 m²

Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstücke 15/3 und 16/2, Kennziffer Lat-032 (Ersatzfläche II, Anlage 9)

Der Kompensationsfläche Lat-032 wurden Waldersatz und Kompensation nach Naturschutzrecht durch mehrere zurückliegenden Eingriffe zugeordnet. Die Fläche wird, bis auf einen kleinen Nadelforstanteil, ackerbaulich intensiv bewirtschaftet. Die Aufforstung und der ökologische Waldumbau für die bereits zugeordneten Eingriffe sind noch nicht erfolgt.

Nach Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Emsland erfolgt im Bereich der ackerbaulich bewirtschafteten Fläche eine Aufforstung mit ausschließlich standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Die Anpflanzung wird gegen Wildverbiss- und Fegeschäden mit einem Wildschutzzaun eingezäunt.

Der vorhandene 2.971 m² große Nadelforst wird mittels Unterpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen, nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, um den Wertfaktor 1 aufgewertet. Dieser Flächenanteil kann nicht als Waldersatzfläche angesetzt werden, weil kein neuer Wald aufgeforstet wird.

Aufforstungsfläche gesamt	28.257 m²
- Bebauungsplan Nr. 19 Gemeinde Niederlangen (als Waldersatz und als Kompensation nach Naturschutzrecht)	2.273 m ²
- Bebauungsplan Nr. 24 Gemeinde Niederlangen 7.126 WE – 2.971 WE (ökologischer Waldumbau) = 4.155 WE / AF 2 = 2.077,5 m ² Aufforstung	2.077,5 m ²
- Bebauungsplan Nr. 38 „Wohnanlage Eichenweg“, Gemeinde Niederlangen	1.963,5 m ²
- Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum-Erweiterung“, Gemeinde Niederlangen (als Waldersatz und als Kompensation nach Naturschutzrecht)	4.686 m²

Waldersatzflächen noch vorhanden 17.443 m²

Aufforstungsfläche erforderlich	6.084 m²
- Gemarkung Niederlangen, Flur 1, Flurstück 17/2, Kennziffer Lat-141 (Ersatzfläche I; Anlage 8)	1.398 m ²
- Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstücke 15/3 und 16/2, Kennziffer Lat-032 (Ersatzfläche II, Anlage 9)	4.686 m ²

Waldersatzflächen nachgewiesen **6.084 m²**

Der Wald im Bereich des Plangebietes wird im Verhältnis 1 : 1,4 ersetzt und dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) wird entsprochen.

Tabelle 8: Eingriffsbilanzierung - Bestand

Biotop	Fläche m²	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Neusustrum“			
Gewerbegebiet (GE), 80 % versiegelt	321	0	0
Gewerbegebiet (GE), 20 % unversiegelt	80	1	80
Straßenverkehrsfläche	668	0	0
Fläche mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	87	3	261
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (nachrichtlich)	127	2	254
Gemarkung Niederlangen, Flur 1, Flurstück 48, amtliche Fläche = 10.882 m ²			
Landwirtschaft – Acker (A)	10724	1	10.724
Straßenverkehr	4	1	4
Straßenverkehr - Verkehrsbegleitfläche	154	1	154

Gemarkung Niederlangen, Flur 1, Flurstück 47, amtliche Fläche =11.401 m ²			
Landwirtschaft – Acker (A)	6.979	1	6.979
Straßenverkehr - Verkehrsbegleitfläche	76	1	76
Wald – Laubgehölz (Bewertung <u>nach</u> Waldumwandlung, siehe Erläuterungen „Überplanung von Wirtschaftswald“, S. 59f)	4.346	1	4.346
Gesamtsumme	23.566		22.878

Tabelle 9: Eingriffsbilanzierung - B-Plan Nr. 37, Gemeinde Niederlangen

Biotop	Fläche m ²	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (GE), 80 % versiegelt	15.310	0	0
Gewerbegebiet (GE), 20 % unversiegelt	3.828	1	3.828
Straßenverkehrsfläche	2.129	0	0
Grünfläche (öffentlich)	1.997	2	3.994
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (nachrichtlich)	84	2	168
Fläche mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	218	2	654
Gesamtsumme	23.566		8.644

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 22.878 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 8.644 WE geht ein Kompensationsdefizit von **14.234 WE** hervor. Das Kompensationsdefizit wird in der Gemarkung Sustrum, Flur 31, Flurstück 12/4 (Kompensation Lat-140, Ersatzfläche III, Anlage 10) beglichen.

Kompensationsüberschuss	79.068 WE
- Bebauungsplan Nr. 8 Gemeinde Sustrum	14.480 WE
- Bebauungsplan Nr. 11 Gemeinde Sustrum	860 WE
- Bebauungsplan Nr. 16 Gemeinde Sustrum	7.949 WE
- Bebauungsplan Nr. 17 Gemeinde Sustrum	7.551 WE
Errichtung einer Windenergieanlage (WEA 11) – SG Lathen, Gemeinde Sustrum; WP Windpark Emstal in Neusustrum GmbH & Co. KG	2.856 WE
- 45. Flächennutzungsplanänderung (26.280 WE), hieraus der Anteil für den Bebauungsplan Nr. 37 Gemeinde Niederlangen	14.234 WE

Kompensationsüberschuss noch vorhanden

31.138 WE

2.2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der bereits bestehenden Überformung des Bodens durch die intensive forst- und landwirtschaftliche Nutzung sowie die umgebenden baulichen Nutzungen (Gewerbegebiete, K156) liegt im Änderungsbereich eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationsanfordernis ab. Die Bodenversiegelung durch zusätzliche Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der zukünftigen Freiflächen (vgl. Bilanzierung in den Tabellen 3 und 4)) sowie durch den notwendigen Waldersatz und der ermittelten Kompensation entstehen werden.

Tabelle 10: Auswirkungen auf Fläche und Boden

Fläche und Boden		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Verlust von forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust durch Überplanung von Ackerflächen, einer angrenzenden Grabenstruktur (Wegequerung) und eines Laubforstes mit heimischen Arten.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.	Die einschlägigen Werte werden eingehalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung des Waldersatzes und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

2.2.b.3 Wasser

Aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietens (GE) gemäß § 8 BauNVO kann eine Verschmutzung des anfallenden Oberflächenwassers nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hier sind Maßnahmen umzusetzen, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers sicher zu stellen (Ölabscheider, Trennung der Systeme zwischen Dachflächen und Verkehrsflächen etc.). Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bauflächen führt zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken sowie im Seitenraum der im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung festzusetzenden Straßenverkehrsfläche (siehe hierzu auch Grote 2023) versickert werden.

Tabelle 11: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der unversiegelten Grundstücks- und Straßenbereiche kann das anfallenden Oberflächenwasser versickert und hierdurch der Eingriff deutlich minimiert werden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der unversiegelten Grundstücks- und Straßenbereiche kann das anfallenden Oberflächenwasser versickert und hierdurch der Eingriff deutlich minimiert werden.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.	Die einschlägigen Werte werden eingehalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die weitere Flächenversiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt ein Waldersatz sowie eine funktionsgerechte Kompensation.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.
---	---	--

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

2.2.b.3.1 Grundwasser

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf die intensive Entwässerung des Raumes (Gräben, Drainagen etc.). Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung.

2.2.b.3.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

In der Eingriffsbilanzierung (vgl. Tabelle 3) ist erkennbar, dass bis zu 17.439,0 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 durch Bauflächen und die notwendige Erschließung versiegelt werden können. Auf diesen Flächen fällt Regenwasser an, das abgeleitet werden muss. Hierzu soll das anfallende unbelastete Oberflächenwasser schadlos innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden (Grote 2023). Hierzu sind die anstehenden Sandböden unter Berücksichtigung des örtlichen Grundwasserstands grundsätzlich geeignet. Die notwendigen Genehmigungen nach dem WHG sind vor Maßnahmenbeginn bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen. Dabei sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzuwenden. Zur Bestimmung der genauen Lage und der Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind im Vorfeld eines notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisansatzes Bodenuntersuchungen notwendig.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten. Auf die Wirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser wird mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert.

2.2.b.4 Klima / Luft

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

Tabelle 12: Auswirkungen auf Luft und Klima

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die Versiegelung und Bebauung führt zu Veränderungen des Ortsklima. Ortslagen gelten als ganzjährig wärmer als die Umgebung. Fehlende bzw. eine Verringerung der Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung.	Durch die Nutzung der vorgesehenen Planung kommt es zur Änderung des Mikroklimas.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Überplanung von Ackerflächen (Versiegelung). Schnellere Flächenerwärmung und Speicherung von Wärme bis in die Nachtstunden hinein.	Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung, geringe Erhöhung der Temperatur im direkten Bereich der Bebauung.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die weitere Flächenversiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt ein Waldersatz sowie eine funktionsgerechte Kompensation. Die Freiflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die Freiflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.

2.2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 13: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Landschaft		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Die Gebäude und Nebenanlagen verändern das Landschaftsbild.	Die Freiflächen sorgen für eine anteilige landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, angepasst an die angrenzende Bebauung.	Die Freiflächen sorgen anteilig für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft und TA-Lärm werden eingehalten.	Die Freiflächen sorgen anteilig für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.

2.2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Der überwiegend als Intensivackerland bewirtschaftete Boden bewirkt, dass die Vegetationsbedeckung artenarm ist. Dem entsprechend artenarm ist auch die Fauna. Der nährstoffreiche, gedüngte Boden begünstigt nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Bereich der bestehenden Bebauungen und Überprägungen bereits stark verändert worden. Eine Ausnahme bildet in diesem Sachzusammenhang der Forstbereich mit heimischen Laubbäumen. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust von gewachsenen Bodenflächen, von landwirtschaftlichen Nutzflächen, von Lebensräumen und Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern. Die Grabenstrukturen bleiben erhalten.

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

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

Im Plangebiet führt die Überplanung / Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung auf einem Großteil der Fläche unterbunden wird. Darüber hinaus führt grundsätzlich die Überbauung von Boden und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung zu einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind jedoch gesondert zu betrachten.

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch den Waldersatz sowie das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt.

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind, dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

Tabelle 14: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich

 Leserichtung	Mensch	Fläche	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		0	+	+	0	0	0	-	+	0
Fläche	--		+	+	+	0	0	0	0	0
Pflanzen	-	0		+	+	0	0	0	++	0
Tiere	-	+	+		+	0	0	0	+	0
Boden	--	+	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	--	+	0	0	+		0	0	0	0
Klima	-	+	+	+	0	0		0	+	0
Luft	-	0	+	+	0	0	+		+	0
Landschaft	-	0	++	0	0	0	+	0		+
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ 0 neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

2.2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Auf Grund des Abstandes von mehr als 1,7 km in östlicher Richtung zum nächstgelegene Natura 2000 Gebiet (hier das FFH-Gebiet „Ems“) sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2.b.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Zum derzeitigen Planungsstand ist noch nicht absehbar, welche Firmen sich zukünftig im Geltungsbereich ansiedeln. Da ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entwickelt wird, dient dieses vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können. Hierzu werden ausreichend bemessene Verkehrsflächen für Straßen im Bebauungsplan festgesetzt. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

2.2.b.9 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

Unter Berücksichtigung der Immissionen, die durch die Emissionen der angrenzenden Gewerbegebiete verursacht werden, ist zu untersuchen, ob der Schutzanspruch in der Nähe befindlicher Wohngebäude unter Einbeziehung des neuen Plangebietes noch

gewährleistet ist bzw. unter welchen Auflagen das Gewerbegebiete (GE) realisiert werden kann. Hierzu wurde durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH der „Schalltechnische Bericht Nr. LL16832.1/01 zum Bauleitplanverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen: Erweiterung des Gewerbegebietes der Gemeinden Niederlangen und Sustrum“ erstellt. Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nimmt den östlichen Teilbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ein. Unter Berücksichtigung der in dem vorgenannten Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen ist nicht mit erheblichen Wirkungen zu rechnen.

2.2.b.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der interkommunale Gewerbestandort im Bereich der Gemeinden Sustrum und Niederlangen wird maßvoll weiterentwickelt. Die Erschließung ist bereits über bestehende Verkehrsachsen und Anschlüsse an überregionale Straßen gesichert. Da im Rahmen dieser Bauleitplanung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen wird, dient dieses vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2.2.b.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.

2.2.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

2.2.c.1 Tiere

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor

Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches ist folgende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 18 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von dauerhaft genutzten Brutstätten. Für folgende Arten sind entsprechende Nistkästen anzubringen: Star 4x, Hohltaube 2x, Buntspecht 2x, Blaumeise 2x, Kohlmeise 2x, Kleiber 2x, Gartenbaumläufer 2x und Gartenrotschwanz 2x.

Die Anlage eines detaillierten Maßnahmenplans und eine fachgerechte, eventuell mit einem Monitoring begleitete Umsetzung der Maßnahmen werden empfohlen. Die ökologische Funktion dieser Maßnahme ist laut Leitfaden der EU-Kommission zum strengen Artenschutz (Europäische Kommission 2007, Kap. II - Rn. 74) eindeutig nachzuweisen. Es gilt mit einem angemessenen Aufwand die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme durch Funktions- und Stabilitätsnachweis zu bestätigen

2.2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen

Waldersatz

Der Verlust von Wirtschaftswald ist im Verhältnis 1 : 1,4 zu erbringen. Hieraus lässt sich ein Flächenbedarf von 6.084 m² (4.346 m² x 1,4) ableiten. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf folgende gemeindeeigene Flächen und auf Flächen der Gemeinde Sustrum.

Aufforstungsfläche erforderlich	6.084 m ²
- Gemarkung Niederlangen, Flur 1, Flurstück 17/2, Kennziffer Lat-141 (Ersatzfläche I; Anlage 8)	1.398 m ²
- Gemarkung Niederlangen, Flur 6, Flurstücke 15/3 und 16/2, Kennziffer Lat-032 (Ersatzfläche II, Anlage 9)	4.686 m ²

Waldersatzflächen nachgewiesen 6.084 m²

Der Wald im Bereich des Plangebietes wird im Verhältnis 1 : 1,4 ersetzt und dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) wird entsprochen.

Eingriffsregelung

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 22.878 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 8.644 WE geht ein Kompensationsdefizit von **14.234 WE** hervor. Das Kompensationsdefizit wird in der

Gemarkung Sustrum, Flur 31, Flurstück 12/4 (Kompensation Lat-140, Ersatzfläche III, Anlage 10) beglichen.

Kompensationsüberschuss	79.068 WE
- Bebauungsplan Nr. 8 Gemeinde Sustrum	14.480 WE
- Bebauungsplan Nr. 11 Gemeinde Sustrum	860 WE
- Bebauungsplan Nr. 16 Gemeinde Sustrum	7.949 WE
- Bebauungsplan Nr. 17 Gemeinde Sustrum	7.551 WE
Errichtung einer Windenergieanlage (WEA 11) – SG Lathen, Gemeinde Sustrum; WP Windpark Emstal in Neusustrum GmbH & Co. KG	2.856 WE
- 45. Flächennutzungsplanänderung (26.280 WE), hier der Anteil für den Bebauungsplan Nr. 37 Gemeinde Niederlangen	14.234 WE
<u>Kompensationsüberschuss noch vorhanden</u>	<u>31.138 WE</u>

2.2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen. Dem kann auf Grund des hohen Versiegelungsanteils von 80 % innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes nur bedingt gefolgt werden.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit der zur Eingriffsregelung (Pflanzen, Biotoptypen) beschriebenen Maßnahme reagiert werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden ergänzend allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgeschlagen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. umliegende Flächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte

das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Zusätzlich gilt:

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdenden Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.
- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

2.2.c.4 Wasser

2.2.c.4.1 Grundwasser

Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 muss bei einer max. möglichen GRZ von 0,8 gem. § 17 BauNVO für GE mit einer Versiegelung von 80 % für das Gewerbegebiet (GE) gerechnet werden. Somit bleiben 20 % der Bauflächen unversiegelt und leisten weiterhin einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

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

2.2.c.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich (z.B. in den nicht überbaubaren Bereichen / Bauverbotszone parallel zur Kreisstraße) oder unterirdisch versickert werden. Das auf der zukünftigen Erschließungsstraße anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann im Seitenraum versickert werden (Grote 2023). Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2.2.c.5 Erfordernisse des Klimaschutzes

In der Gesamtbetrachtung der Belange wird dem Belang dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.

Die entstehenden Grün- / Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren. Durch die externe Kompensationsfläche nebst dem Waldersatz wird sichergestellt, dass ausreichend

Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen weitestgehend erhalten bleibt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (GEG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

2.2.c.6 Landschaft

Aufgrund des engen Bezugs zum bestehenden Siedlungsrand der Ortslage Neusustrum und der östlich angrenzenden Forste nicht notwendig, jedoch sind Pflanzmaßnahmen z.B. in Form von Baumpflanzungen oder der Anlage von Heckenstrukturen im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich möglich.

2.2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen.

- 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 and 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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605

2.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl

Der Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Niederlangen beansprucht Flächen südlich angrenzend zum Gewerbegebiet Neusustrum mit einer günstigen örtlichen und überörtlichen Anbindung an den Individualverkehr. Die Fläche ist verfügbar und kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Andere Flächen in nennenswerter Größenordnung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Neusustrum stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die angrenzende Bebauung wird sinnvoll innerhalb des Geltungsbereiches weiterentwickelt.

2.2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)

Eine Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB bzw. Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Der überwiegende Flächenanteil wird ackerbaulich bewirtschaftet. Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes und somit einer Nutzung, von der keine besonderen Risiken ausgehen.

Im Rahmen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich bzw. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

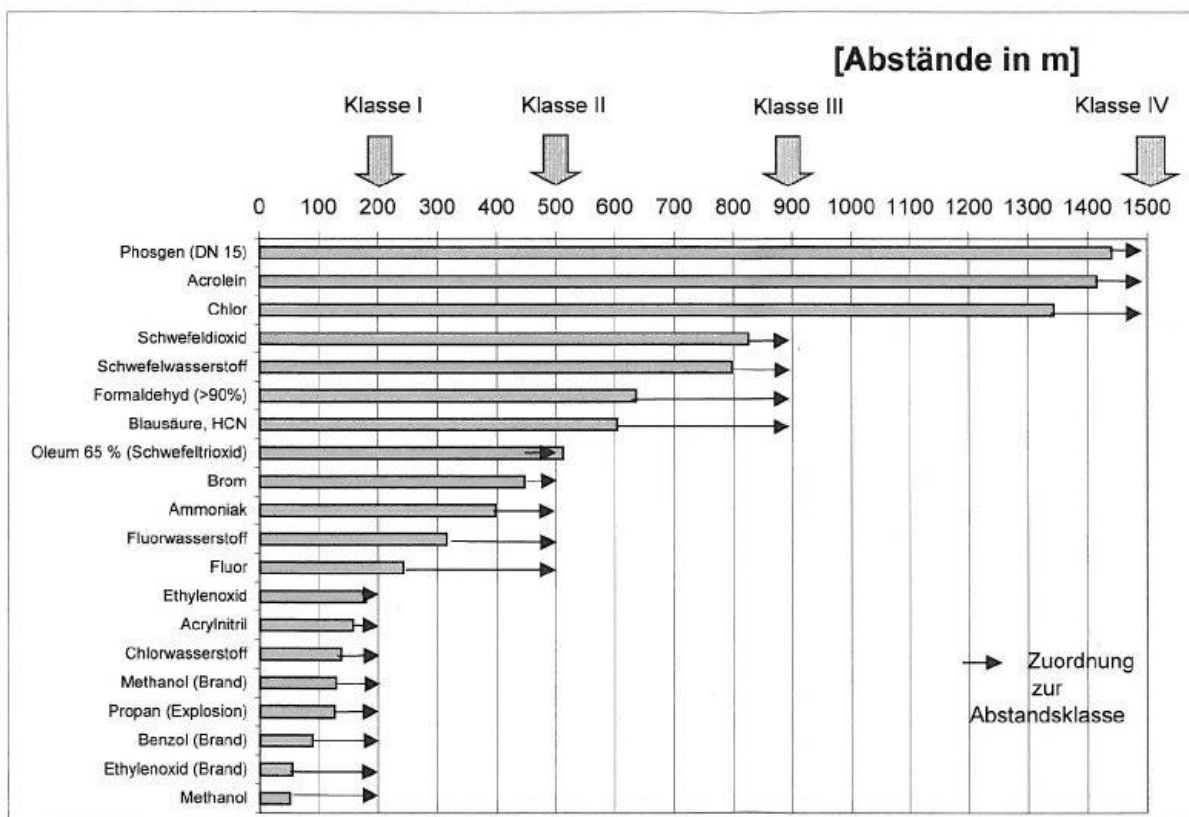


Abbildung 19: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebieten (GE) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zu den erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zählen im Besonderen Betriebe, die nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen. Da insbesondere störfallrelevante Anlagen innerhalb eines Betriebsbereiches einer solchen

Genehmigungspflicht unterliegen, sollten diese i.d.R. nur in einem Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO angesiedelt werden. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird nicht von einer Ansiedlung störfallrelevanter Betriebe ausgegangen. Diese Einschätzung wird durch die umgebenden Gewerbegebiete gestützt.

Die mögliche Ansiedlung von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. § 2 Nr. 1 und 2 Störfallverordnung (StörfallV) im Plangebiet und deren potenzielle Auswirkungen sind zu berücksichtigen. Hierzu steht der Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit – KAS-18 zur Verfügung. Gemäß des KAS-18 beträgt der Achtungsabstand für Stoffe der Abstandsklasse I 200 m und der Achtungsabstand der Abstandsklasse II 500 m. Dies schließt ergänzend zu den vorangestellten Erläuterungen die Ansiedlung von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. § 2 Nr. 1 und 2 Störfallverordnung (StörfallV) im Plangebiet weitgehend aus.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.3 Zusätzliche Angaben (Anlage 1 Ziff. 3 zum BauGB)

2.3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a) Anlage 1 BauGB)

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand März 2021 (NLWKN 2021)) verwendet. Auf der Basis der Biotoptypenkartierung erfolgten die Einschätzungen zum Artenschutz.

Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem speziellen Artenschutz wurde durch die regionalplan & uvp (2023) die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): 45. Flächennutzungsplanänderung, Samtgemeinde Lathen, Mitgliedsgemeinden Niederlangen und Sustrum“ unter Berücksichtigung methodischer Erfassungsergebnisse zu den Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse erarbeitet, der auch den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung mit abdeckt.

Entwässerungskonzept

Unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens (M&O 2023) wurde für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept entwickelt. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das

Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke kann demnach auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Das auf der zukünftigen Erschließungsachse anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann im Seitenraum versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Schallschutz

Die Aussagen zum Schallschutz wurden auf der Basis der „Schalltechnischer Bericht Nr. LL16832.1/01 zum Bauleitplanverfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen: Erweiterung des Gewerbegebietes der Gemeinden Niederlangen und Sustrum“ (ZECH 2023) erarbeitet, die auch den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung einbezogen haben.

Geruchsimmissionen

Die Aussagen zu den Geruchsimmissionen wurden unter Berücksichtigung des „Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G21233.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes der Gemeinden Niederlangen und Sustrum“ (FIDES 2023) abgehandelt, in dem der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt.

Im weiteren Umfeld, insbesondere westlich und nördlich zum Planbereich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

2.3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der

erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Arten(schutz)kontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/ Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Flächennutzungsplanänderung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahme wird durch die Gemeinde nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahme überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

Umweltauswirkungen werden vor allem während der Bauzeit erzeugt. Würden die im Zuge des Bauleitplanverfahrens festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre die Flächennutzungsplanänderung mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird erstmalig ein Jahr nach der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Vorhabens unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

2.3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden. Danach wird das Plangebiet zum größten Teil durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie forstlich genutzten Bereichen eingefasst. Südlich verläuft parallel zur Geltungsbereichsgrenze die K156 (Dorfstraße). Westlich grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle nebst zugehörigen Ackerflächen an. Hieran weiter westlich gelegen findet sich der Siedlungsbereich an der Rosenstraße. Großflächige zusammenhängende forstlich genutzte Bereiche grenzen östlich an den Geltungsbereich an. Nördlich befindet sich hinter einem Sandweg, der beidseitig durch eine Strauchbaumhecke begleitet wird, der gewerblich genutzte Bereich an der Herzogstraße. Aktuell wird der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Daneben ragen am nördlichen Rand sowie in der nordöstlichen Spitze forstlich genutzte Bereiche in den Geltungsbereich. Ein kleiner Teilbereich ist durch rudernale Randbereiche parallel zur K156 gekennzeichnet. Die Anbindung des Baugebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über einen Anschluss an das oben bereits genannte Gewerbegebiet an der Herzogstraße. Die überregionale Anbindung erfolgt im Weiteren über die K156 mit

ihrem Anschlusspunkt mit der BAB31 (Autobahnabfahrt 18 „Lathen“) südöstlich der Ortslage Neusustrum.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 soll der Bereich planungsrechtlich zur Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Strukturen durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO planungsrechtlich abgesichert werden.

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind im Zusammenhang mit dieser Flächennutzungsplanänderung zu untersuchen:

- Betrachtung der auf das Gebiet einwirkenden Geruchsimmissionen,
- der Themenbereich Schall (Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm),
- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- Verlust von Forstbereichen (Waldersatz),
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen

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

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

2.3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie – Stand März 2021. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

GFL PLANUNGS- UND INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (1994): Samtgemeinde Lathen – Landschaftsplan, Bremen

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr. 5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 24/1998 S. 503)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

Teil 3 Abwägung und Verfahren

3.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung	07.12.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung vom bis einschließlich	15.12.2023 19.01.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	07.12.2023
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	

3.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen. Die Entscheidungsvorschläge zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB liegen der Begründung als Anlage bei.

3.2.2 Öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

3.3 Abwägungsergebnis

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

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

Der Bedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Niederlangen ergibt sich aus den Planungsabsichten zur Weiterentwicklung eines bereits bestehenden gewerblichen Ansatzes im Grenzbereich der Gemeinden Niederlangen und Sustrum und somit einer Verdichtung bereits vorhandener gewerblich nutzbarer Bauflächen.

Aufgrund vorliegender Anfragen kann ein Bedarf für die geplanten Nutzungen auch in der Zukunft zugrunde gelegt werden.

Zur Einstellung der Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden durch die Gemeinde Fachgutachten beauftragt. Die Ergebnisse der Gutachten werden in das weitere Verfahren eingestellt.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. zum Artenschutz werden entsprechende Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht dargelegt.

3.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum – Erweiterung“ der Gemeinde Niederlangen wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg, __.__.____

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum – Erweiterung“ der Gemeinde Niederlangen in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Niederlangen, __.__.____

- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum – Erweiterung“ der Gemeinde Niederlangen zugrunde gelegen.

Gemeinde Niederlangen, __.__.____

- Bürgermeister -