

Utschrift

---

**GEMEINDE LANGEN**  
(SAMTGEMEINDE LENGERICH)

**LANDKREIS EMSLAND**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 14**

**"KLEIN TIROL II"**

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement

Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort

Nordring 21 \* 49733 Haren/Ems

Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Stand: 26.05.2004

---

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>ANLAß UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....</b>	<b>4</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE .....	4
3.2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: .....	5
<b>4.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
4.1	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	6
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
4.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
4.4	BAUWEISE, BAUGRENZEN .....	7
4.5	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	7
<b>5.</b>	<b>NACHWEIS DER KINDERSPIELPLATZFLÄCHEN.....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
6.1	ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG .....	9
6.2	ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES .....	9
6.3	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	10
6.3.1	<i>Vorprüfung des Einzelfalles gem. §3c UVPG i.V.m. §2a BauGB .....</i>	<i>10</i>
6.3.2	<i>Beschreibung und Bewertung des Bestandes .....</i>	<i>12</i>
a)	Allgemeines .....	12
b)	Ermittlung und Bewertung der natürlichen Gegebenheiten.....	13
	Naturräumliche Einheit .....	13
	Boden.....	13
	Wasser.....	13
	Klima/Luft .....	15
	Arten und Lebensgemeinschaften .....	16
	Landschaftsbild .....	18
	Zusammenfassende Bewertung.....	19
6.3.3	<i>Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff sowie Abhandlung der Eingriffsregelung .....</i>	<i>20</i>
a)	Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	20
b)	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	22
c)	Ausgleichsmaßnahmen – Eingriffsbilanzierung.....	22
d)	Ersatzmaßnahmen .....	25
6.4	BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG, DES VERKEHRS UND DER LANDWIRTSCHAFT .....	26
6.4.1	BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	27
6.4.2	DIE BELANGE DES VERKEHRS .....	29
6.4.3	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT.....	30
6.5	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES .....	35
6.6	SONSTIGE BELANGE .....	36
<b>7.</b>	<b>SCHLUßBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....</b>	<b>36</b>
<b>Anlage</b>		

**GEMEINDE LANGEN**  
**SAMTGEMEINDE LENGERICH \* LANDKREIS EMSLAND**  
**BEGRÜNDUNG ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR.14 „KLEIN TIROL II“**

---

### **1. Anlaß und Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeinde Langen beabsichtigt die Ausweisung eines Industriegebietes nördlich eines bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr.11 „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“). Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, daß gewerbliche Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden. Basis des geplanten Bebauungsplanes Nr.14 ist die parallel laufende 28.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, die für den Geltungsbereich dieser Planung „Gewerbliche Baufläche“ vorsieht.

Die Gemeinde Langen hat 1995 basierend auf der 13.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich den Bebauungsplan Nr.11 „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“ aufgestellt, um vorhandenen Betrieben Erweiterungs-, Entwicklungs- und auch Aussiedlungsmöglichkeiten im Bereich eines vorhandenen Siedlungsansatzes an der Bawinkler Straße bieten zu können. Im Zuge dieser verbindlichen Bauleitplanung wurden hier Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen, die jedoch tw. Einschränkungen gem. §1 (4) BauGB unterliegen (es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören). Hier ist die Ansiedlung emissionsstärkerer Betriebe nicht möglich. Auch in den Bereichen, in denen keine Einschränkungen vorhanden sind, ist die Ansiedlung derartiger Betriebe problematisch, da in Windhauptichtung (West) Wohnbebauung (an der Bawinkler Straße) mit entsprechenden Schutzansprüchen vorhanden ist. Diese würde durch störende Emissionen wie z.B. Gerüche oder Staub übermäßig belastet.

Dies war für die Samtgemeinde Lengerich auch ein Grund, die 28.Änderung des Flächennutzungsplanes zu betreiben. Um allen ansiedlungswilligen Betrieben einen Produktionsstandort in der Gemeinde Langen anbieten zu können und damit die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze zu ermöglichen, ist in der 28.Änderung des Flächennutzungsplanes die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in einen südlichen Teil für die Ansiedlung emissionschwächerer Betriebe und in einen nördlichen Teil als Standort für emissionsstärkere Betriebe gegliedert worden.

Das nunmehr geplante Industriegebiet liegt nördlich der Wohnbebauung in einer Entfernung von mindestens 600 m. In der näheren und weiteren Umgebung ist keine Wohnbebauung vorhanden, so

dass eine Ansiedlung emissionsstärkerer Betriebe (z.B. Gerüche aus der Produktion, Staubentwicklung bei der Verladung von Schüttgütern o.ä.) unproblematisch ist.

Der Rat der Gemeinde Langen hat am 15.02.2003 den Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr.14 „Klein Tirol II“ gefaßt. Damit soll westlich der Kreisstraße 325 und nördlich des bestehenden Misch- und Gewerbegebietes „Klein Tirol“ eine rund 4,3 ha große, zur Zeit ackerbaulich genutzte Fläche einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt werden. Die Erschließung des Gebietes soll von der Kreisstraße 325 heraus erfolgen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen (Landschafts- oder Naturschutzgebiete). Ebenso befinden sich keine Wohngebiete in der weiteren Umgebung. Die landwirtschaftlich als Ackerland genutzten Flächen stehen für eine gewerbliche Ansiedlung zur Verfügung. Insgesamt gesehen ist der Standort somit aus städtebaulicher Sicht für ein aus Sicht des Emissionsschutzes sinnvolles zusätzliches Angebot für ansiedlungswillige Betriebe einzuordnen und als geeignet anzusehen.

Der Bebauungsplan Nr.14 „Klein Tirol II“ der Gemeinde Langen soll aufgestellt werden, um gemäß § 1 (3) BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Es handelt sich bei dem Baugebiet um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in der 28.Änderung des Flächennutzungsplanes als zukünftige gewerbliche Baufläche dargestellt bzw. vorgesehen ist.

Die Gemeinde Langen kommt den Planungserfordernissen – hier: Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für emissionsintensivere Betriebsansiedlungen – mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Weiterhin will sie dem Ziel einer gleichmäßigen und kontinuierlichen Entwicklung der Gemeinde gerecht werden und damit gewerblich-industrielle Bauflächen vornehmlich für den lokalen Bedarf bauleitplanerisch absichern.

## **2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen**

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von 4,3285 ha wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. An der südlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben sowie ein Feldweg. Im Süden und Westen schließen sich Ackerflächen, im Osten die Kreisstraße 325 an das Plangebiet an.

In der parallel laufenden 28.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich sind für den Geltungsbereich Darstellungen als gewerbliche Bauflächen getroffen worden.

## **3. Darstellung der geplanten Nutzung**

### **3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte**

Die folgenden Werte wurden automatisch aus der CAD-Zeichnung ermittelt:

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	antellig %
1.	<b>Geltungsbereich Gesamtfläche</b>	<b>43.285</b>	100%
2.	<b>GI Gesamtfläche</b>	<b>30.000</b>	69%
	davon überbaubare Fläche innerhalb GI	26.161	
	festgesetzte Grundflächenzahl GRZ	0,8	
	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern</b>	<b>1.241</b>	3%
	<b>Fläche für die Wasserwirtschaft</b>	<b>1.269</b>	3%
	<b>Flächen für Natur und Landschaft</b>	<b>7.552</b>	17%
	<b>Grünflächen (öffentliche)</b>	<b>800</b>	2%
	<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>2.423</b>	6%
3.	<b>Versiegelbare Baugebietsfläche (GI gesamt*GRZ)</b>	<b>24.000</b>	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	6.000	
	<b>Voraussichtlich neu versiegelte Verkehrsfläche Planstraße/Fußwege</b>	<b>1.696</b>	

### 3.2 Textliche Festsetzungen:

1. **Maßnahmen zum Schutz,- zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**  
Die gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. Punkt 6.3.3 c (1) dieser Begründung als Ruderalflächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
2. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern:** Die gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Aussagen unter Punkt 6.3.3 c (2) der Begründung zu bepflanzen.
3. **GI – Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen:** Innerhalb der Industriegebietsfläche sind gemäß §1 Abs.9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen nicht zulässig:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
4. **Höhenbezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn der Kreisstraße 325 vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.
5. **Höhe baulicher Anlagen:** Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.
6. **Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.

7. **Grundstücksteilungen:** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen (§19 Abs.2 BauGB) zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Dies gilt nicht für die in §19 Abs.4 BauGB aufgeführten Fälle.

#### Nachrichtliche Hinweise:

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds.Denkmalchutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
4. Von der K 325 können Immissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich der geplanten Zufahrt zur K 325 sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

## 4. Begründung zu den Festsetzungen

### **4.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen**

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für den Bebauungsplan Nr.14 „Klein Tirol II“ der Gemeinde Langen ist durch die parallel laufende 28.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich gegeben.

Gemäß §8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 28.Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen vor. Somit ist dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen worden.

Übergeordnet sind ebenfalls die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 ROG ländliche Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandort gesichert und entwickelt werden sollen. Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2000) als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt worden. Die generalisierte Darstellung dieser Flächen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft darf aber nicht als verbindliche Begrenzung zukünftiger Bauflächen verstanden werden.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als Industriegebiet nach §9 BauNVO getroffen worden, um der vorhandenen Nachfrage an Grundstücksflächen zur Unterbringung von emissionsstärkeren Gewerbe-/Industriebetrieben nachkommen zu können. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird festgesetzt, dass gem. §9 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb des Baugebietes nicht zulässig sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Festsetzung sichert damit eine einheitliche Bebauung des Raumes. Dem Grundziel der Bereitstellung von gewerblicher Baufläche wird mit der Ausweisung als GI entsprochen.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

**Industriegebiet (GI):** Hier erfolgt eine differenzierte Festsetzung. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Ebenfalls erfolgt die Festlegung einer höchstmöglichen Baumassenzahl von 6,0 und einer maximalen Höhe für bauliche Anlagen von 40 m.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die Erfordernisse dieses Industriegebietes anpaßt.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Achse der Fahrbahn der Kreisstraße 325 vor der jeweiligen Gebäudemitte.

## 4.4 Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden so festgelegt, daß sie einen ausreichenden Abstand der geplanten Bebauung zu den umgebenden Nutzungen sichern. Andererseits wurden die Baugrenzen so großzügig bemessen, daß genügend Spielraum für Unternehmen bleibt, ihr Grundstück nach ihren Vorstellungen zu nutzen.

## 4.5 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Plangebietes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln. Sie sichern das „Funktionieren“ des Bebauungsplanes.

In Punkt 1 der textlichen Festsetzungen (s. Bebauungsplan) wird festgelegt, daß die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend Punkt 6.3.3 c (1) dieser Begründung als Ruderalfläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen sind.

Hiermit sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit einer Bebauung einhergehen, abgemildert werden und des weiteren eine Puffer als Rückzugsraum für Flora und Fauna des Raumes gesichert und erreicht werden. Die Aussagen unter Punkt 6.3.3 c (1) dieser Begründung sind zu beachten.

In Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wird festgelegt, daß die gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Aussagen unter Punkt 6.3.3 c (2) der Begründung zu bepflanzen sind.

Hiermit sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit einer Bebauung einhergehen, abgemildert werden und des weiteren eine Eingrünung zur Abschirmung der Bebauung zu benachbarten Flächen hin gesichert und erreicht werden. Die Aussagen unter Punkt 6.3.3 c (2) dieser Begründung zu den zu verwendenden Arten sind zu beachten. Durch diese Maßnahmen wird eine Einbindung in das Landschaftsbild erleichtert.

In Punkt 3 der textlichen Festsetzungen (s. Bebauungsplan) wird festgelegt, daß innerhalb der Industriegebietsfläche gemäß §1 Abs.9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Diese Einschränkungen sind vorgenommen worden, um Konflikte zwischen den möglichen Nutzungen innerhalb des Industriegebietes auszuschließen

In Punkt 4 und 5 der textlichen Festsetzungen (s. Bebauungsplan) werden die Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Ausnahmen festgelegt.

Die Festsetzungen dienen dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken und das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen sowie die Einbindung in das Landschaftsbild zu erleichtern.

In Punkt 6 der textlichen Festsetzungen (s. Bebauungsplan) wird festgelegt, dass auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken dezentral zu versickern ist.

Die Festsetzungen dienen dazu, anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Somit ist kein Einleiten in das vorhandene Vorflutsystem erforderlich, so dass dieses nicht stärker belastet wird.

## **5. Nachweis der Kinderspielplatzflächen**

Gemäß §2 Abs.2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist kein Nachweis über von Kinderspielplatzflächen erforderlich, da es sich um eine ausschließliche Industriegebietsfläche handelt.

## **6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Aufstellung sollen anhand der in § 1 (5) BauGB genannten Belange erläutert werden.

Folgende in § 1 (5) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Belange der Ver- und Entsorgung, der Landwirtschaft und des Verkehrs
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange des Denkmalschutzes

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

### **6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Dem Bedürfnis der Gemeinde Langen und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von ortsnah gelegenen Arbeitsplätzen wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechnung getragen, da eine neue, für die ortsnah Entwicklung der heimischen Wirtschaft erforderliche Industriegebietsfläche geschaffen wird, die auch Betriebe eine Ansiedlungsmöglichkeit bietet, deren Betrieb mit stärkeren Emissionen einhergeht. Wohnbebauung ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass für diese Bereiche keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

### **6.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die damit verbundene Festsetzung eines Industriegebietes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Langen gesichert. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen entsprechend der Flächennutzungsplanung der Samtgemeinde Lengerich ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

Der Vorgabe, zukünftige Bauflächen in das Landschaftsbild einzubinden, wird mit der zu schaffenden Eingrünung mit heimischen Gehölzen Rechnung getragen, die ebenfalls dazu beiträgt, die relativ offene Agrarlandschaft zu strukturieren.

## 6.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und Bewertung des heutigen Landschaftszustandes werden die möglichen Veränderungen aufgezeigt und entsprechend der Eingriffsregelung gem. §§ 7 ff. NNatG abgehandelt.

### 6.3.1 Vorprüfung des Einzelfalles gem. §3c UVPG i.V.m. §2a BauGB

Es gibt Vorhaben, bei denen aufgrund der gesetzlich festgelegten Merkmale auf jeden Fall eine UVP durchzuführen ist (Regel-UVP, §§ 3b, 3e (1) Nr. 1 UVPG, in Anlage 1 zum UVPG in Spalte 1 mit „X“ markiert) und solche, die aufgrund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalles (sog. „Screening“) UVP-pflichtig sein können (§§ 3 c (1), 3e (1) Nr. 2, (2), 3f UVPG; in Anlage 1 zum UVPG in Spalte 2 mit einem „A“ oder „S“ gekennzeichnet). Vorhaben / Projekte unterhalb des Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalles sind generell nicht UVP-pflichtig.

Eine solche Vorprüfung (Screening) ist erforderlich, wenn dies in Anlage 1 zum UVPG so vorgesehen ist, § 3c (1), S. 1 u. 2 UVPG. Das Gesetz unterscheidet dabei die standortbezogene und die allgemeine Vorprüfung. Welche Prüfungsart einschlägig ist, ergibt sich aus der Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG. „A“ steht darin für die allgemeine, „S“ für die standortbezogene Vorprüfung. Die bauplanungsrechtlichen Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 bedürfen bei Erreichen des unteren Schwellenwertes der allgemeinen Vorprüfung.

Die Kommune befindet, sofern keine generelle Freistellung von der UVP-Pflicht vorliegt, als Planungsträger i.S.d. §3a UVPG darüber, ob eine UVP erfolgt. Sie muss durchgeführt werden, wenn

- der Schwellenwert für eine generelle UVP-Pflicht erreicht oder überschritten wird,
- die Vorprüfung ergibt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Einstufung des Vorhabens gem. Anlage 1 Nr. 18.1 – 18.7 zum UVPG:

- Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.1 – 18.6 zum UVPG
- Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 qm. → Das Vorhaben ist nicht UVP – pflichtig und es ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles sowie kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erforderlich.
- Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mehr als 20 000 qm bis weniger als 100 000 qm. → Für das Vorhaben ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Je nach dem Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ist gem. § 3 c UVPG weiter zu verfahren.
- Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mehr als 100 000 qm. → Das Vorhaben ist UVP – pflichtig und es ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erforderlich.

Ergebnis der Einstufung des Vorhabens gem. Anlage 1 Nr. 18.1 – 18.7 zum UVPG:

Die versiegelbare Grundfläche bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Klein Tirol II“ beträgt bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ=0,8) 24.000 m<sup>2</sup>, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß §3c Abs.1 Satz 1 UVPG vorzunehmen ist, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (geringfügig) überschritten wird.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist eine überschlägige Prüfung durchzuführen um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen wären. Diese Prüfung hat anhand der in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien zu erfolgen, die die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen.

Die Gemeinde Langen plant an der K325 die Ausweisung eines neuen Industriegebietes. Das Vorhaben wurde mit der 28.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich bauleitplanerisch vorbereitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 43.285 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche des Industriegebietes beträgt 30.000 m<sup>2</sup>, von denen bei einer festgelegten Grundflächenzahl von 0,8 maximal 24.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden dürfen. Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

Der Geltungsbereich wird derzeit – bis auf eine Strauch-Baumhecke, einem Graben sowie einem Feldweg – fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Bei dem Boden im Geltungsbereich handelt es sich um Gley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und in tieferen Lagen Gleye, der einer der typischen Böden des Emslandes ist. Die Geltungsbereichsflächen sind durch die anthropogene Nutzung geprägt. Die intensiven Ackerflächen sowie die Strauch-/Baumhecke mit Graben sind für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von geringer bzw. untergeordneter Bedeutung. Hinsichtlich der derzeitigen Nutzungen kann dem Geltungsbereich somit keine besondere Wertigkeit zugeschrieben werden. Der Boden ist naturgemäß kein idealer Standort für eine ertragsreiche landwirtschaftliche Nutzung. Durch verschiedene ertragssteigernde Maßnahmen (Melioration, Düngung, Fruchtfolgegewechsel etc.) hat er aber einen sehr hohen Stellenwert für die heimische Landwirtschaft. Für die Erholungsnutzung ist der Bereich des Plangebietes sowie die nähere Umgebung von keiner Bedeutung.

Wie aus den Ausführungen unter Punkt 6.3.2 dieser Begründung ersichtlich ist, stellt sich das Plangebiet als anthropogen überformter Bereich (weitestgehend strukturarme Ackerflächen) dar. Die beschriebenen Bereiche sind für die wildlebende Fauna und Flora nur von untergeordneter bzw. geringerer Bedeutung, da sie in der Regel lediglich Lebensraumpotentiale für euryöke Arten (z.B. typische Kulturfolger) bieten.

Geschützte Bereiche (z.B. Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Wallhecken, geschützte Landschaftsbestandteile) bzw. schutzwürdige Bereiche (Entwicklungsgebiete gem. LRP oder Vorranggebiete für Natur- und Landschaft gem. LP) sind weder innerhalb der Geltungsbereichsfläche noch in der näheren Umgebung vorhanden. Ebenso sind innerhalb der Geltungsbereichsfläche und in der näheren Umgebung keine

- im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete gemäß § 13 BNatG,
- Nationalparke gemäß § 14 BNatG,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§14a und 15 BNatG,
- gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 20c des BNatG,
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes,

- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind,

vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft in Industrieaufläichen umzuwandeln. Dadurch werden Versiegelungen durch Überbauung möglich, die das Landschaftsbild verändern. Die durch die Bebauungsplanung ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz ausgeglichen bzw. durch externe Ersatzmaßnahmen kompensiert. (vgl. Ausführungen unter Punkt 6.3.3)

Mit der Vorprüfung des Einzelfalles wird ermittelt, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 1a (2) Nr. 3 BauGB (bzw. § 2 (1) S. 2 UVPG) aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist.

Die Durchführung und Bewertung der Vorprüfung des Einzelfalles und damit die Entscheidung darüber, ob im Bebauungsplanverfahren eine UVP durchgeführt wird oder nicht, obliegt der Gemeinde als zuständige Behörde i.S. des §3a UVPG. Sie muss die allgemeine Vorprüfung anhand der in Anlage 2 zum UVPG beispielhaft aufgezählten Kriterien vornehmen und dabei auch berücksichtigen, wie weit die Prüfwerte für Größe oder Leistung überschritten werden (§3c Abs.1 Satz 4 UVPG). Letzteres bedeutet, dass bei einer geringen Überschreitung der Schwellenwerte für die Vorprüfung eher von einer UVP Abstand genommen werden kann als bei einem Vorhaben, das den Prüfwert der Regel-UVP-Pflicht fast erreicht.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, denn es werden entsprechend dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die den Eingriff in Natur und Landschaft (mögliche Versiegelungen) kompensieren. Der in der Anlage 1 Nr.18.7.2 des UVPG aufgeführte Schwellenwert, ab der eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen ist, wird nur sehr geringfügig überschritten.

Im vorliegenden Fall ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig und es ist kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erforderlich, da eine „Erheblichkeit“ nachteiliger Umweltauswirkungen nicht gegeben ist und auf Grund seiner im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, die den Schwellenwert von 20 000 qm lediglich um 4.000 m<sup>2</sup> überschreitet,.

### **6.3.2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

#### a) Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr.14 „Klein Tirol II“ der Gemeinde Langen sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten und in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange der Bebauungsplanung - hier Industriegebiet - einzubeziehen.

Die Ausarbeitung erfolgt in Anlehnung an die Aussagen in dem Erläuterungsbericht zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich. Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und Bewertung des heutigen Landschaftszustandes werden die möglichen Veränderungen aufgezeigt und entsprechend der Eingriffsregelung gem. §§ 7 ff. NNatG abgehandelt.

Die Eingriffsregelung wird entsprechend des sogenannten „Städtetagsmodell“ (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag 1996) vorgenommen.

## b) Ermittlung und Bewertung der natürlichen Gegebenheiten

### **Naturräumliche Einheit**

Gebietseinheiten lassen sich aufgrund klimatischer, geologischer, pedologischer und vegetationskundlicher Gegebenheiten in verschiedene naturräumliche Regionen gliedern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gehört nach MEISEL („Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71 Cloppenburg-Lingen, 1959) übergeordnet zur naturräumlichen Haupteinheit „Lingener Land“ (Naturraumeinheit 1.Ordnung Nr. 586) und ist ferner dem „Haselünner Becken“ (Nr. 586.1) und der Untereinheit „Brögberner Talsandgebiet“ (Nr. 586.13) zuzuordnen:

„Fast ebenes, grundwassernahe, jedoch zum großen Teil entwässertes Talsandgebiet, welches von vielen kleinen, z.T. flachmoorerfüllten Niederungen sowie zahlreichen Gräben und Bächen durchzogen wird. Die auf den grundwasserbeeinflussten Podsolböden der Talsandflächen natürlichen feuchten Stieleichen-Birkenwälder (zum großen Teil zeitweilig verheidet) sowie die Erlenbrücher der Niederungen sind heute nur noch in kleinen Gehölzen, Baumgruppen und Hecken erhalten, im übrigen aber von Kulturland abgelöst. Acker und Grünland wechseln häufig in kleinen Flächen entsprechend der Höhe des Grundwassers und der Verteilung von Niederungen und etwas höher gelegenen Talsandplatten. Nur am etwas trockeneren Westrand des Gebietes häufen sich die Ackerflächen; hier verläuft auch die einzige größere Durchgangsstraße von Lingen nach Haselünne (Bundesstraße 213). Reines Streusiedlungsgebiet. Stellenweise Neigung zu Nebelbildung.“

### **Boden**

Der Boden hat vielfältige Aufgaben im Naturhaushalt: Lebensraum für Bodenorganismen, Schutzschicht und natürlicher Filter für Grundwasservorkommen sowie Trägersubstanz und Nährstoffreservoir für Pflanzen. Paragraph 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) führt aus, daß die Verminderung oder der Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit zu vermeiden ist. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist Lebensgrundlage für Flora und Fauna und Basis für Nahrungs- und Nutzpflanzenproduktion. Aus der bodenkundlichen Standortkarte kann entnommen werden, dass es hier um grundwassernahe, ebene Geest mit frischen, stellenweise trockenen oder feuchten, grundwasserbeeinflussten Sandböden handelt. Als Bodentyp herrschen hier Gley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und in tieferen Lagen Gleye vor. Ausgangsmaterial für die Bodentypen war fluviatiler Sand, zum Teil auch Flugsand. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens (Esch) kann hier nicht erkannt werden.

**Bodenkontaminationen/Altablagerungen:** Aufgrund der bisherigen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzfläche) und der Lage in der Region ist davon auszugehen, dass keine Altablagerungen oder Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenkontamination vorliegen.

### **Wasser**

Gewässer sind gemäß §§ 1 und 2 NNatG als Teil des Naturhaushaltes sowie als Naturgut (Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen) zu schützen.

### Grundwasser

Als Naturgut hinsichtlich der Frischwasserversorgung, aber auch als Bestandteil der grundwasserbeeinflussten Böden hat das Grundwasser eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Als maßgeblicher Standortfaktor bezüglich der Vegetation ist es notwendig, das Grundwasser vor Schadstoff- und Nährstoffeinflüssen zu schützen.

Nach Aussagen in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (2000) liegt der Geltungsbereich außerhalb von Vorrang-/Vorsorgegebieten für die Trinkwassergewinnung.

Innerhalb des Planbereiches entstehen Belastungen vor allem durch:

- Auswirkungen der intensiven Landwirtschaft (Dünger, Pflanzenschutzmittel)
- Schadstoffeinträge durch Niederschläge (saurer Regen)
- Straßenabwässer (Spritzwasser)

Zusammenfassend kann ausgeführt werden, daß aufgrund der geringen Deckschicht, der Durchlässigkeit sowie der relativ geringen Sorptionsleistung eine hohe Gefährdung des Grundwassers vorliegt.

Allgemeines: Verunreinigende und sonstige zur Beeinträchtigung der Grundwasserqualität beitragende Stoffe können auf verschiedenen Wegen und auf unterschiedliche Art in das Grundwasser gelangen bzw. eingebracht werden, z.B. durch Versickerung, Versinken, Infiltrieren, Auswaschen, Einspülen oder durch Aufsteigen aus tieferen Schichten. Durch die natürliche Reinigungswirkung des belebten und unbelebten Bodens können diese Stoffe ausgefiltert werden. Dabei ist das Zusammenwirken physikalischer (Zurückhaltung in den Poren, Verdünnung, Anlagern an Bodenpartikel = Adsorption) ebenso wie physikalisch-chemischer (Einlagerung von Bodenpartikel = Absorption, Ionenaustausch), chemischer (Oxidation, Reduktion) und biologischer bzw. biochemischer Vorgänge (Aufnahme durch die Pflanzenwurzeln, mikrobieller Abbau) ausschlaggebend. Bei der Passage des Infiltrationswassers durch die das Grundwasser überdeckenden Schichten werden Verunreinigungen unterschiedlich stark abgebaut bzw. zurückgehalten. Aus diesem Grund wird die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk nach Beschaffenheit und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung bewertet.

Die Gefährdungseinschätzung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk orientiert sich aus diesem Grund an dem Flurabstand und der Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Gefährdung des Grundwassers als hoch einzustufen, da der Flurabstand bei ca. 2 m liegt. Allgemeine Grundwasserfließrichtung ist Nord-Nordwest.

### Oberflächengewässer

Im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind Gewässer (sowohl Still- als auch Fließgewässer) vor Verunreinigungen zu schützen und die natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der angrenzenden Umgebung befinden sich einige Entwässerungsgräben. Natürlichen Fließ- bzw. Oberflächengewässer sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

## Klima/Luft

Gemäß §§ 2 ff. NNatG sind Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Folglich sind die Belange des Klimas – insbesondere des Mikroklimas – zu berücksichtigen.

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm. Die klimatische Wasserbilanz weist einen mittleren Wasserüberschuß von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis hohem Defizit im Sommerhalbjahr (<50-75 mm).

Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,4 °C (mittel). Die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4 °C mittel. Die Vegetationszeit wird als lang bezeichnet (Ø 220-230 Tage/Jahr).

Die mikroklimatischen Verhältnisse des Geltungsbereiches werden durch die Klimafaktoren Grundwasserflurabstand, Relief, Boden und Vegetation bestimmt. Der Geltungsbereich wird vornehmlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Im folgenden werden die verschiedenen kleinklimatischen Gegebenheiten des Geltungsbereiches näher erläutert:

### Gewässerklima:

Die direkte Umgebung der Fließgewässer zeichnet sich durch einen ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur aus. Die Wasseroberfläche wirkt sich im Frühjahr und Herbst meist stark kühlend auf die Umgebung aus. Im Winter sind Gewässer häufig ganzjährig wärmer als ihre Umgebung. Gebiete in der Umgebung von offenen Wasseroberflächen weisen außerdem ganzjährig eine größere Nebelhäufigkeit auf, die aus der höheren absoluten Luftfeuchte infolge der Abgabe von Wasserdampf an die Luft abzuleiten ist.

### Ackerklima:

Allgemein zeichnet sich das thermische Verhalten der Ackerflächen durch eine rasche Erwärmung und den damit verbundenen konvektiven Luftaustausch in den Morgen- und Vormittagsstunden sowie durch eine relativ schnelle Abkühlung der Ackerflächen in den Abendstunden aus. Oft tragen diese Flächen zur Kaltluftbildung in der Ebene bei. Abhängig ist dieses thermische Verhalten von der aktuellen Bodenfeuchte. Da die Ackerflächen des Geltungsbereiches durch Sandböden geprägt sind, setzt die Nebelbildung später als auf feuchteren Standorten ein. Zudem ist die Erwärmung der trockenen Standorte stärker als auf feuchteren Standorten.

### Klima von versiegelten Flächen:

Ausschlaggebende Faktoren der Kennzeichnung des Klimas von versiegelten Flächen, sind eine verringerte Verdunstung und eine niedrigere Luftfeuchtigkeit, da diesen Bereichen Elemente des Wärme- und Wasserhaushaltes rasch entzogen werden (u. a. zügiges Ableiten des Niederschlagswassers). Gleichzeitig werden Luft und Boden verstärkt erwärmt, wodurch das allgemeine Temperaturniveau dieser Bereiche angehoben wird. Daraus resultieren u. a. eine verminderte Anzahl von Frost- und Eistagen im Winter, aber auch eine geringe Nebelhäufigkeit im Freiland. Diesen Flächen sind die Wege- und Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereiches zuzuordnen.

Diese generellen Klimabeschreibungen können aufgrund der relativen Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches nur bedingt auf diesen übertragen werden.

Nach § 2 NNatG sind Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen gering zu halten. Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird

hauptsächlich durch die Emissionen aus der Landwirtschaft und dem relativ geringen Kraftfahrzeugverkehr auf der Kreisstraße 325 belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Die nachfolgenden Beschreibungen der vegetationskundlichen Verhältnisse des Geltungsbereiches stützen sich auf die Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung vom April 2003. Für den Geltungsbereich wurden keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da es sich um Ackerflächen handelt, die aus Sicht von Natur und Landschaft nur von untergeordneter Bedeutung ist. Die Kürzelverwendung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (O.v.Drachenfels, 1994). Die Darstellung der Biotoptypen ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Die Geltungsbereichsflächen befinden innerhalb des Gemeindegebietes Langen (Landkreis Emsland, Samtgemeinde Lengerich) und zwar direkt westlich an der K 325.

#### A Ackerfläche (zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch unbestellt) (vgl. Abb.1)



Abb.1 links: Ackerfläche im Geltungsbereich (Blickrichtung Nord), rechts: Kreisstraße K325, mittig: Baumreihe auf Grünbankett mit Entwässerungsmulde entlang der K 325

**HFM/FG** Dichte, 3-reihige Baum-Strauchhecke am Entwässerungsgraben. Hierbei handelt es sich um eine Anpflanzung aus Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Sandbirke (*Betula pendula*). Die Gehölze (St. Ø ca. 5 – 15 cm) befinden sich unmittelbar beidseitig auf den Böschungen eines im Regelprofil ausgebauten Entwässerungsgraben (Tiefe ca. 1,20 m, geringfügig wasserführend, Sohlbreite ca. 0,80 – 1,00 m). Die Krautschicht ist aufgrund der starken Beschattung nur sehr spärlich ausgebildet. Lediglich im Übergang zur Ackerfläche bzw. zur Schotterstraße wachsen lichte Grasfluren aus Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) u. Quecke (*Agropyron repens*). (vgl. Abb.2+3)



Abb.2+3 Schotterstraße (TFK), mit angrenzender Gehölzstruktur/Graben (HFM/FG)

- HB Baumreihe aus Stieleichen innerhalb des ca. 6,00 m breiten Straßenseitenraumes der K 325. Stieleichen (*Quercus robur*, z. T. neu gepflanzt, (St. Ø ca. 5 – 15 cm). Ackerseits schließt sich eine schmale, relativ flache Entwässerungsmulde an, die mit einer dichten Grasflur bestanden ist (Quecke, Wolliges Honiggras, Knäuelgras, Einjähriges Rispengras, Wiesen-Schafgarbe). (vgl. Abb.1)
- HFM 1 – 2 reihige Baum-Strauchhecke aus Sandbirken (*Betula pendula*) und Stieleichen (St. Ø ca. 5 – 15 cm). Diese B-S-Hecke verläuft entlang eines Teilabschnittes innerhalb einer Entwässerungsmulde (s. HB). (vgl. Abb.1)

TFK Schotterstraße, ca. 3,50 m breit (lediglich der Einfahrtsbereich ist asphaltiert).

Gefährdete Arten wurden im Rahmen dieser Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

Vorranggebiete für Natur- und Landschaft (geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche) kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen sowie in den angrenzenden Bereichen nicht vor.

#### **Einschätzung aus faunistischer Sicht:**

Auf Ackerflächen können nach dem Umpflügen und beim Aufwachsen, dieses z.T. chemisch artenarm gehaltenen Bereiches kaum Insekten der Krautschicht leben. Dieser Biotoptyp bietet lediglich eine untergeordnete Habitatsfunktion für eine geringe Zahl angepaßter bzw. unempfindlicher Arten.

Einen etwas struktureicheren Lebensraum für die Tierwelt bieten die – im Süden und Osten angrenzenden – Gehölzreihen, die jedoch aufgrund der direkten Nachbarschaft zu intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. zu Straßen durch Pflanzenbehandlungsmaßnahmen und Schadstoffeinträge aus dem Verkehr beeinträchtigt werden können. Diese kleinräumigen Biotoptypen bieten einer etwas größeren Zahl angepaßter und unempfindlicher Arten Lebensraum gegenüber dem Habitat eines Ackers. Auch ein Grasacker, der für eine höchstens ein- bis dreijährige intensive Grünschnittnutzung angelegt worden ist, stellt bei der artenarmen Ausprägung keinen besonderen, jedoch zeitlich begrenzten Teillebensraum für einige angepaßte Insekten und Kleinsäuger dar.

Ruderalfluren sind bei artenreicher Ausprägung, größerer Flächenausdehnung und fehlenden bzw. geringen anthropogenen Einflüssen, wichtige Lebens- und Teillebensräume für zahlreiche Insekten und Kleinsäuger. Bei dieser lediglich in den Randbereichen von Verkehrsflächen vorhandenen, relativ artenarmen Ruderalflur können aufgrund des anthropogenen Einflusses (Straßenverkehr, Emissionen) und der relativ häufigen Mahd sowie der geringen Breite nur bedingt derartige Funktionen erfüllt werden. Negative Einflüsse entstehen zudem auch durch die Abdrift von Pestiziden und Düngemitteln, die auf angrenzenden Ackerflächen eingesetzt werden. Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet keinerlei Aussagen bzgl. einer besonderen Bedeutung der Geltungsbereichsflächen für die Fauna.

Da somit keinerlei Flächen mit besonderer Bedeutung für die Fauna vorhanden sind, wurde auf detaillierte faunistische Erfassungen verzichtet.

#### **Landschaftsbild**

Die Beschreibung des Landschaftsbildes des Untersuchungsgebietes orientiert sich an den vorhandenen Landschaftselementen und Nutzungsstrukturen. Wertbestimmende Faktoren für das Landschaftsbild sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Diese Begriffe sind wie folgt definiert (NLÖ, 1/1994):

Vielfalt: Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus den Erscheinungen (Strukturen/Elementen) die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsrelevant und naturraumtypisch sind.

Eigenart: Durch das Kriterium Eigenart wird angegeben, wie weit ein Landschaftsbild noch Naturraumtypisches wiedergibt bzw. wie weit es schon nivelliert ist. Naturlandschaften und alte, extensiv genutzte Kulturlandschaften weisen eine hohe Eigenart auf.

Schönheit: Die Schönheit des Landschaftsbildes ergibt sich vor allem aus seiner Vielfalt und Eigenart. Schönheit sollte hier nicht als eigenständige Erfassungs- und Bewertungsgröße sondern als Ergebnis der

naturreaumtypischen Vielfalt und Eigenart verstanden werden. Demzufolge kann ein Landschaftsbild als schön gelten, wenn es der für den jeweiligen Naturraum typischen Vielfalt und Eigenart entspricht.

Dabei ist der jeweilige Landschaftszustand eine Augenblickaufnahme innerhalb einer langen Entwicklung. Überkommene Nutzungen, deren Intensität durch die Leistungskraft des Standortes begrenzt wurde, drücken die Erfahrungen aus, die die Bevölkerung über Jahrhunderte mit der ihr vorgegebenen Natur und Landschaft gesammelt hatte. Dadurch, daß der außerordentlich zivilisatorisch-technische Wandel seit 50 Jahren in vollem Maß auf die Nutzung von Natur und Landschaft durchschlägt, lösen sich die meisten Nutzungsarten zunehmend von den natürlichen Voraussetzungen. Das führt auch zum weitgehenden Verlust der landschaftstypischen, extensiven Flächennutzungen und landschaftstypischen Siedlungsstrukturen und damit auch der Eigenart und Vielfalt der Landschaften, die ihre Schönheit bestimmen (Landschaftsprogramm Niedersachsen 1989).

Als Wertmaßstab ist somit eine Kulturlandschaft zugrunde zu legen, deren Zustand die vielgestaltigen, natürlichen Standortverhältnisse bewahrt hat. Von besonderer Bedeutung hinsichtlich der naturreaumtypischen Vielfalt und Eigenart sind sehr wenig beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Bereiche, die weitgehend der naturreaumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entsprechen) wie z.B.:

Bereiche mit natürlichen landschaftsbildprägenden Oberflächenformen insbesondere mit Silhouettenwirkung (z. B. Höhenrücken, Kuppen, Hänge, Talsohlenausformungen), Bereiche mit hohem Anteil natürlicher und naturnaher Biotope und Vegetation (z. B. natürliche o. naturnahe Waldflächen, Baumgruppen, Heckensysteme, Alleen, Biotopabfolgen an Fließgewässern) insbesondere in Verbindung mit landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (Komplexwirkung), Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. historischer Landnutzungsformen (z. B. Wallheckengebiete, Obstbaumflächen um Ortschaften, Eschlagen, Grünland in Niederungsgebieten) sowie Bereiche mit kulturhistorischen Siedlungs- und Bauformen (z. B. Stadt- und Dorfansichten mit Ensembleschutzwert, Kirchen, Schloß- und Klosteranlagen, Hofanlagen, Bodendenkmäler, Kulturdenkmäler mit Parkanlagen).

Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch:

Ausgebaute, naturfeme Gewässer, Äcker in Flußauen, Bachtäler und Mooregebieten, Landwirtschaftliche Nutzungsakkumulationen mit Flächen  $\geq 25$  ha mit sehr geringer bis fehlender Ausstattung an Kleinstrukturen, Größere elektrische Freileitungen, Größere Verkehrswege in Dammlage (optische Wirkung/Zerschneidungseffekte), stark befahrene Straßen, problematische Siedlungsentwicklungen (z. B. Siedlungsränder ohne Einbindung in die Landschaft), Deponien, weithin sichtbare Großbaukörper (z. B. Fabrikgebäude, Silogebäude und Windkraftanlagen) und Einrichtungen von Freizeitnutzungen (z. B. Campingplatz).

Die Geltungsbereichsflächen sind durch die fast ausschließliche landwirtschaftliche Nutzung – Ackerbau – geprägt. Diese als auch die Wege/Straßen sind für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von geringer bzw. nicht von Bedeutung. Da außerhalb des Plangebietes vorwiegend Ackerflächen prägend und wertgebende Faktoren (keine naturbetonten Biotoptypen) für das Landschaftsbild im Planbereich nicht vorhanden sind, kann hinsichtlich des Landschaftsbildes keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Wie aus den vorhergehenden Ausführungen ersichtlich ist, stellt sich das Plangebiet als anthropogen überformter Bereich (landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerland) dar. Innerhalb des Plangebietes sind

keine bedeutsamen Biotopstrukturen vorhanden. Eine Vorbelastung ist mit der angrenzenden Kreisstraße vorhanden.

Die beschriebenen Bereiche sind für die wildlebende Fauna und Flora nur von untergeordneter bzw. geringerer Bedeutung, da sie in der Regel lediglich Lebensraumpotentiale für euryöke Arten (z.B. typische Kulturfolger) bieten. Aus kulturhistorischer Sicht kann ebenfalls keine Bedeutung herausgestellt werden.

### **6.3.3 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff sowie Abhandlung der Eingriffsregelung**

#### **a) Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Gemäß § 7 NNatG sind Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Eingriffsregelung ist auch auf Vorhaben anzuwenden, die durch Bauleitpläne ermöglicht werden. Dieser Fall ist durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gegeben. Da Versiegelungen durch Baumaßnahmen (Straßen, Bebauung) ermöglicht werden, kommt es im Vergleich zur bestehenden Nutzung zu beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. das Landschaftsbild.

#### **Methodik der Eingriffsregelung**

Grundlage der diesbezüglichen Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird hierbei davon ausgegangen, daß jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann. Neben diesen „Standardwert“ der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw.

Durch diesen Bebauungsplan kommt es zur Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche hin zu einer gewerblich-industriellen Baufläche. Der Eingriff selbst bleibt auf das Plangebiet beschränkt; negative Auswirkungen für das Umland (Ackerland, Straßen und Wege) sind nicht zu erwarten, da der Lebensraum für Vegetation und Fauna insgesamt von geringer Bedeutung ist. Aus diesem Grund müssen die Eingriffe in Relation zu den betroffenen Lebensräumen mit ihren Werten und Funktionen gesetzt werden. Auf der Grundlage der Bestands- und des Eingriffsbewertung sind die erforderlichen Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen zu ermitteln. Grundlage für die Eingriffsregelung ist die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 1996).

#### **Bestandsbeschreibung und Bewertung:**

Gemäß § 7 NNatG sind Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild

erheblich beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung ist auch auf Vorhaben anzuwenden, die durch Bauleitpläne ermöglicht werden. Da gewerbliche Neubebauungen planerisch möglich werden, kommt es zu Auswirkungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen.

Aufgrund des vorhandenen Bestandes kommt es durch diesen Bebauungsplan zu einer potentiell möglichen Beseitigung von ackerbaulich genutzter Fläche. Aufgrund dieser Beeinträchtigung innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Für das Schutzgut Boden:
  - Verlust der Bodenfruchtbarkeit durch die Versiegelungs- und Verdichtungsmaßnahmen.
- Für das Schutzgut Wasser:
  - Erhöhung des Oberflächenabflusses
  - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
  - Erhöhte Schadstoffbelastungen
- Für das Schutzgut Klima/Luft
  - In Teilbereichen mikroklimatische Veränderungen (höhere Durchschnittstemperaturen)
  - Erhöhte Schadstoffemissionen
- Für das Schutzgut Landschaftsbild
  - Veränderung des Landschaftsbildes von landwirtschaftlich genutzter Flächen in Richtung gewerbliche Nutzung
- Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
  - Erhöhtes Störpotential durch betriebsbedingte Tätigkeit (erhöhter Kfz-Verkehr etc.)

Durch die gewerblich-industrielle Bebauung werden Wechselbeziehungen gestört. Die derzeit ackerbaulich genutzten Flächen des Geltungsbereiches dienen der Tierwelt als Freifläche zwischen den Strauch-Baumhecken, Grabenstrukturen und den Waldbereichen östlich des Plangebietes. Diese würde dauerhaft entfallen. Dem ist jedoch die bestehenden Vorbelastung (großflächige angrenzende Ackerflächen im Süden, Westen und Norden, Kreisstraße K532 im Osten) entgegen zu halten, so daß insgesamt das Störungspotential relativiert werden muß.

Ebenso erfährt das Landschaftsbild durch die vorgesehene Nutzung eine Beeinträchtigung, da ein neues Industriegebiet in einer sonst relativ unstrukturierten Agrarlandschaft entsteht.

Zwar ist eine Vorbelastung durch das in einer Entfernung von etwa 600 m südlich vorhandene Misch-/Gewerbegebiet und durch die Kreisstraße vorhanden, durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung wird jedoch die landschaftlich weniger bedeutsame, als Acker genutzte Freifläche umgewandelt, so daß das Landschaftsbild des Raumes eine deutliche Veränderung erfährt.

Für die Umgebung werden aufgrund der ackerbaulich intensiv genutzt und nur geringfügig strukturierten Flächen keine Beeinträchtigungen erwartet, da es sich um einen landschaftlich überformten Bereich handelt, der auch für die Tierwelt des Raumes eine untergeordnete Bedeutung hat. Insofern sind von diesem Bereich ausgehend keine gravierenden Wechselbeziehungen betroffen. Eine besondere Bedeutung für die Avifauna kann für das Plangebiet und die Umgebung nicht herausgestellt werden.

Zusammenfassend kann ausgeführt werden, daß durch die Planungen ein Eingriff in den Lebensraum einiger Tiergruppen eingegriffen und das Landschaftsbild verändert wird. Allerdings sind intensiv genutzte Ackerflächen für die meisten Tiergruppen als Lebensraum nur von untergeordneter Bedeutung, so daß der Verlust dahingehend zu relativieren ist. Die im südlichen Geltungsbereich befindliche Strauch-/Baumhecke (HFM/FG) wird durch die Planungen (aufgrund des innerhalb des Gehölzstreifens liegenden Grabens als Fläche für die Wasserwirtschaft festgelegt) im Bestand nicht gefährdet. Sie

ist jedoch aufgrund der direkten Nachbarschaft zu intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Nähr- und Schadstoffeinträge deutlich vorbelastet.

### b) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vor der Planung eventueller Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 8 NNatG zu gewährleisten, daß der geplante Eingriff die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die Umwandlung einer vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in gewerblich-industrielle Bauflächen mit entsprechender Erschließungsstraße werden keine bedeutsame Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die versiegelbare Fläche begrenzt. Die vorgesehenen Flächen für Anpflanzungen und für Natur und Landschaft erleichtern die Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser sollte auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Weiterhin sollte dem Bauherrn empfohlen werden, Grundstücksgrenzen mit Heckenanpflanzungen (Laubholzhecken) zu versehen. Diese Laubholzhecken sollten aus standortgerechten Laubgehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Ligustrum vulgare (Liguster), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) angelegt werden. Zur weiteren ökologischen Aufwertung wird weiterhin die Anlage von extensiven Dachbegrünungen (z. B. auf Garagen, Carports etc.) sowie Fassadenbegrünung (an großflächigen Mauern, an Nebenanlagen etc.) angeregt. Für die Fassadenbegrünung können Waldrebe (*Clematis spec.*), Efeu (*Hedera spec.*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Kletterhortensie (*Hydrangea spec.*) oder Weinrebe (*Vitis vinifera* u. ssp.) verwandt werden. Näheres ist ggf. im Bebauungsplan festzulegen.

### c) Ausgleichsmaßnahmen – Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 10 NNatG hat der Verursacher eines Eingriffs, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Flächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahme). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

**Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt** (Darstellung s. Anlage):

#### **1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Bei den im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten des Geltungsbereiches handelt es sich um die ökologische Aufwertung intensiver Ackerflächen. Dieser Bereich ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

#### **2. Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten.**

Bei den im Bebauungsplan dargestellten, etwa 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern im Westen des Geltungsbereiches handelt es sich um die ökologische

Aufwertung intensiver Ackerflächen und eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Baugebietes. Folgende standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten sind zu verwenden:

Baumarten:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Straucharten:

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Faulbaum (*Alnus frangula*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Heimische Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5-8 m) und mittig der geplanten Gehölzbereiche zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Es sind dreijährig verschulte Sämlinge in der Größensortierung 80 - 120 bzw. 60 - 100 zu verwenden. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

**3. Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen**

Im inneren Bereich des neuen Industriegebietes ist innerhalb der Fläche des Industriegebietes jeweils für 1000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein hochstämmiger heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Hochstämme der Größenordnung 19-16 (Stammumfang) mit Ballen zu verwenden. Die Hochstämme müssen den BdB-Gütebestimmungen entsprechen. Folgende Baumarten können verwandt werden:

- Baumarten:
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
  - Linde (*Tilia cordata*)
  - Feldahorn (*Acer campestre*)

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den §§ 1 und 2 NNatG.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Plangebietes. Neben den positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Einbindung in die Umgebung) werden neue Lebens- bzw. Teillebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

**Eingriffsbilanzierung:**

Durch Planungen können landwirtschaftliche Flächen in gewerblich genutzte Flächen mit Erschließungsstraße umgewandelt werden. Dabei handelt es sich um Bereiche von untergeordneter Bedeutung, für die kulturhistorisch keine Bedeutung herauszustellen ist.

Das Umfeld stellt sich in erster Linie als intensive Ackerfläche sowie die Kreisstraße 325 im Osten dar. Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende

Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann.

Die Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (1996).

Somit ergibt sich folgende Bilanzierung des Bestandes (Kürzelverwendung nach DRACHENFELS):

Biotoptyp (Kürzel)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Besonderer Schutzbedarf
A - Ackerfläche	39.409	1	39.409	--
HFM/FG - Strauch/Baumhecke, Graben	1.723	3	5.169	--
TFK - Feldweg, geschottert	2.153	0	0	--
<b>SUMME</b>	<b>43.285</b>		<b>44.578</b>	

Bei einer festgelegten Grundflächenzahl von 0,8 werden die nicht überbaubaren Flächen voraussichtlich als Ruderalflächen belassen oder als Grünflächen entwickelt. Der ökologische Wert dieser nicht bebaubaren Bereiche steigt mit dem Anteil der verwendeten heimischen und standortgerechten Pflanzenarten. Intensiv gepflegter Scherrasen bietet jedoch nur wenigen Kulturfolgern einen Lebensraum. Bereiche, die naturnah mit extensiven Rasenflächen und heimischen Pflanzenarten angelegt werden, bieten aufgrund der größeren Strukturvielfalt einen wesentlich größeren Lebensraum. Die Bewertung erfolgt mit dem Wertfaktor 1 ebenso wie die unversiegelten Straßenseitenräume. Die versiegelbaren Flächen (überbaubare Bereiche und Straßen) werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet. Ermittlung der gesamt versiegelbaren Fläche:

versiegelbare Baugebietsfläche (30.000 m <sup>2</sup> * GRZ 0,8) =	24.000 m <sup>2</sup>
zzgl. tatsächlich versiegelte Fläche Straße (Annahme 70% Versiegelung) =	1.696 m <sup>2</sup>
gesamt versiegelbare Fläche =	25.696 m <sup>2</sup>

Die restlichen Flächen (Flächen für Anpflanzungen und für Maßnahmen für Natur und Landschaft) werden aufgrund ihrer Entwicklungsmöglichkeiten als Lebensraum und der potentiellen Vernetzungsfunktion ebenso wie die verbleibenden Bereiche HFM/FG mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

Die mögliche Planung wird demnach wie folgt bewertet:

Kompensation:	m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern	1.241	3	3.723
neues Verkehrsgrün mit Hochstämmen und Landschaftsrasen im Straßenseitenraum	727	1	727
nicht überbaubare Bereiche	6.000	1	6.000
versiegelbare Bereiche GI und Straße	25.696	0	0
öffentliche Grünflächen	800	2	1.600
Flächen für die Wasserwirtschaft (hier: HFM/FG)	1.269	3	3.807
Flächen für Natur und Landschaft	7.552	3	22.656
<b>SUMME</b>	<b>43.285</b>		<b>38.513</b>

Durch den Vergleich des IST-Zustandes mit der Planung ergibt sich folgende Bilanzierung des Flächenwertes:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	44.578
Flächenwert Kompensation	38.513
Differenz	<b>-6.065</b>

Durch den Vergleich des Eingriffsflächenwertes mit dem Flächenwert der Maßnahmenplanung wird deutlich, dass durch die Umwandlung in gewerblich-industrielle Baufläche eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich sein wird (Differenz: 6.065 WE). Aus diesem Grund ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich.

#### d) Ersatzmaßnahmen

Durch die beschriebenen Maßnahmen sind die unvermeidbaren Beeinträchtigungen nicht auszugleichen, so daß Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Den Vorgaben des §12 NNatG entsprechend sind die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wieder herzustellen. Da innerhalb des Plangebietes keine besonderen Schutzgüter ermittelt worden sind, kann die Kompensation auch in Bezugnahme auf den Wertfaktor durchgeführt werden.

In der 28.Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Suchräume für Ersatzmaßnahmen (28.1 und 28.2) dargestellt. Bei der nunmehr vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 „Klein Tirol II“ soll eine direkt gegenüber des Geltungsbereiches liegende Fläche für Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, die nicht innerhalb der Suchräume der vorgenannten Flächennutzungsplanänderung liegt.

In der 25.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich wurde als Maßnahme 2 eine intensive Ackerfläche (Wertstufe 1) im Bereich Deepenbrook benannt, auf der durch Aufforstung (herkömmlicher Laubmischwalds auf 23.325 m<sup>2</sup>) und Schaffung von Sukzessionsbereichen (auf 8.370 m<sup>2</sup>) eine Aufwertung von insgesamt 71.760 Werteinheiten erreicht wird:

Bestand Biotoptyp (Kürzel)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerfläche	23.325	1	23.325
Ackerfläche	8.370	1	8.370
SUMME	31.695		31.695

Planung 25.FNPÄ Biotoptyp (Kürzel)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
Laubwald	23.325	3	69.975
Sukzession	8.370	4	33.480
SUMME	31.695		103.455

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	31.695
Flächenwert Kompensation	103.455
Differenz	<b>71.760</b>

Die Werteinheiten durch die vorgenannte Aufwertung sind mittlerweile für die Kompensation anderer Bebauungspläne verwandt worden.

Es ergibt sich jedoch die Möglichkeit, die vorgenannte und in der Anlage dargestellte Fläche hinsichtlich der Aufforstung weiter aufzuwerten. Durch die Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation mit Zielrichtung Eichenmischwald kann eine weitere Aufwertung um eine Werteinheit erreicht werden.

Entwicklungsziel: Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT). Dieser Waldtyp wurde früher durch Umwandlung in Heiden und Ackerflächen, teilweise auch durch Bebauung und Siedlungsausweitungen weitgehend verdrängt und durch einseitige Aufforstung mit Kiefer nicht wieder entwickelt. Aufzuforsten mit typischen Kennarten der trockenen bodensauren Eichenmischwälder (Stieleiche, Sandbirke, Schlehe, Eberesche). Die genaue Artenauswahl hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Wenn das bisher vorgesehene Entwicklungsziel „herkömmlicher Laubmischwald“ (WX) durch die nunmehr geplante Maßnahme mit dem Entwicklungsziel Herstellung eines Eichenmischwaldes armer, trockener Sandböden (WQT) ersetzt wird, ist auch die Bewertung entsprechend anzugleichen. WX im Städtetagsmodell wird mit 3 WE bewertet, WQT jedoch mit 4 WE. Aus diesem Grund hält die Gemeinde Langen an der vorgenommenen Bewertung der Ersatzfläche fest.

Das Forstamt Emsland weist darauf hin, dass diese Ersatzaufforstung unter forstfachl. Beratung auf der Grundlage einer forstlichen Standortkartierung mit standortgerechten Baumarten geeigneter Herkunft so auszuführen ist, dass ein ökologisch stabiler, leistungsstarker und multifunktionaler Hochwald entstehen kann.

Für den Eichenmischwald kann ein Wertfaktor von 4 WE angesetzt werden, so dass sich für die Fläche von 23.325 m<sup>2</sup> eine Aufwertung von 23.325 WE ergibt.

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Planung 25.FNPÄ</b> Biotoptyp Laubwald	23.325	bisher: 3	69.975 WE
<b>Planung Aufwertung</b> Biotoptyp WQT - Eichenmischwald	23.325	nun: 4	93.300 WE
Aufwertung um			23.325 WE

Entsprechend den Ausführungen nach dem Städtetagsmodell (1996) kann durch die Aufwertung der Aufforstung die Werteinstufung um eine Werteinheit angehoben werden. Insgesamt stehen somit als 23.325 Werteinheiten zur Verfügung. Hieraus kann das unter Punkt 6.3.3c hergeleitete Kompensationsdefizit von 6.065 WE abgedeckt werden.

Es wird deutlich, dass der durch diesen Bebauungsplan Nr.14 „Klein Tirol II“ mögliche Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

#### 6.4 Belange der Ver- und Entsorgung, des Verkehrs und der Landwirtschaft

Durch das Vorhalten neuer Industriegebietsflächen in der Gemeinde Langen werden die Belange der Ver- und Entsorgung, des Verkehrs und der Landwirtschaft berührt. Allgemein wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 „Klein Tirol II“ positiv auf die Struktur in der Gemeinde Langen im Interesse einer gleichmäßigen Entwicklung aus.

Die o.g. Belange werden im folgenden im einzelnen näher erläutert.

### 6.4.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz der RWE.

Die RWE Net AG Weist auf folgende Bedingungen hin:

- Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Gewerbegebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.
- Bei Ansiedlung der Gewerbebetriebe ist davon auszugehen, dass hier zur Versorgung derselben eine oder mehrere Transformatorenstation(en) errichtet werden müssen. Wir bitten zu veranlassen, dass sich die in Frage kommenden Firmen rechtzeitig mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann jeweils abstimmen.
- Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns dieses rechtzeitig wissen zu lassen, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.
- Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.
- Der Begründung zum Bebauungsplan haben entnommen, dass in dem Plangebiet die öffentlichen und privaten Flächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern begrünt werden sollen. In diesem Zusammenhang weisen wir daraufhin, dass in dem Bebauungsplanbereich erdverlegte Versorgungseinrichtungen vorhanden sind. Des Weiteren wird es erforderlich, im Zuge der Erschließung des Siedlungsgebietes weitere Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen und privaten Flächen zu verlegen.
- Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.
- Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang weisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.
- Wir bitten Sie, die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren — Nord, abzustimmen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes „Lingener Land“. Um die trinkwasserseitige Erschließung des Baugebietes und die spätere Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes ordnungsgemäß durchführen zu können, sollte im öffentlichen Verkehrsraum entlang der zukünftigen Straßen des Plangebietes einseitig ein Streifen mit einer Breite von mind. 1,50 m zur Leitungsverlegung zur Verfügung gestellt werden, der frei von Baumpflanzungen ist und – soweit eine Befestigung des Streifens vorgesehen ist – mit einem wiederverwendbaren Platten- oder Pflasterbelag ausgelegt wird, um spätere Aufbrüche in den gebundenen Decken zu vermeiden. Der Wasserverband Lingener Land weist gleichfalls darauf hin,

dass bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen das DVGW Arbeitsblatt GW 125 beachtet werden soll, wonach Leitungen vor schädlichen Einflüssen zu schützen sind.

Die Abwasserentsorgung wird durch den Wasserverband „Lingener Land“ sichergestellt. Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muß.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die Deutsche Telekom AG weist auf Folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, Bezirksbüro Netze, Kiefernstr. 14-16, 49808 Lingen, so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.

Für das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist die Versickerung in den Straßenseitenräumen (z.B. Muldenentwässerung) geplant, da die Bodenverhältnisse sowie der Grundwasserflurabstand dies zulassen. Das auf den gewerblichen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken) auf den Grundstücken dezentral zu versickern (vgl. textliche Festsetzung Nr.6) – eine Versickerung des Wassers ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie des Grundwasserflurabstandes auf den Grundstücken möglich – oder in Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) zu sammeln. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Dachflächen) wird auf das Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Da keine gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in die angrenzenden Entwässerungsgräben vorgesehen ist und damit der bei großen Regenereignissen völlig überlastete „Kaienfehngraben“, ein Gewässer II. Ordnung, nicht zusätzlich belastet wird, besteht kein Erfordernis eines hydraulischen Nachweises für den Kaienfehngraben. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Anträge gemäß §10 Niedersächsisches Wassergesetz sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Auch wenn im Einzelfalle der volle Löschwasserbedarf nicht aus dem Versorgungsnetz des Verbandes gedeckt werden kann, ergeben sich nach Überzeugung der Gemeinde hieraus keine negativen Auswirkungen. Die Löschfahrzeuge der örtlichen Feuerwehr verfügen über ein derartiges Fassungsvermögen, daß der ordnungsgemäße Brandschutz gesichert ist. Die erforderlichen Straßen sind vor der Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet kann auch durch den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluß, durch Löschbrunnen, durch Löschteiche oder Löschbehälter sichergestellt werden. Der Abstand der einzelnen Hydranten zu den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen. Freiwillige Feuerwehr weist darauf hin, daß bei einer späteren Bebauung auf eine gute Zuwegung für Fahrzeuge der Feuerwehren und auf eine ausreichende Wasserversorgung hinsichtlich des

Brandschutzes geachtet werden sollte. Ferner wird bei der Bauausführung um die Beachtung des Merkblattes „Feuerwehzufahrten-Löschwasserversorgung“ gebeten. Das Löschfahrzeug der örtlichen Feuerwehr verfügt nicht über das nötige Fassungsvermögen, um einen ordnungsgemäßen Brandschutz sicher zu stellen. Im Rahmen der Erschließung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr eine Lösung entsprechend den Vorgaben des Landkreises Emsland erarbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Wasserverband Lingener Land Hydranten einbaut, die im Bedarfsfall von der zuständigen Feuerwehr genutzt werden können.

Folgende Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind bei der Ausführung zu berücksichtigen:

1. Für die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes ist ein Löschwasserbedarf von mind. 1.600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) durch abhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) und unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, unterirdische Löschwasserbehälter usw.) für mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Mindestens 50 % (1.600 l/min.) der Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Der Grundschutz für dieses Gebiet ist durch eine abhängige und unabhängige Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für den Objektschutz können die Feuerwehzufahrzeuge der Samtgemeinde Lengerich mit einbezogen werden, wenn die Feuerwehrfahrzeuge über ein derartiges Fassungsvermögen verfügen.
2. Der Abstand der einzelnen Hydranten darf von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Stadt- bzw. Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland festzulegen.
3. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (§§ 6 und 20 NbuO sowie §§ 2 und 3 DVNBauO).

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

#### **6.4.2 Die Belange des Verkehrs**

Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Landkreis Emsland) von der im Osten angrenzenden Kreisstraße aus. Die Erreichbarkeit der regional und überregional bedeutsamen Verkehrswege wird dadurch sichergestellt.

Der im Süden des Geltungsbereiches verlaufende Feldweg bleibt erhalten, so dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht eingeschränkt wird. Nachteile für die Landwirtschaft sind demnach nicht zu erwarten.

Von der Kreisstraße geht ein Abzweig zum neuen Baugebiet hin. Von diesem werden die gewerblichen Baufläche erschlossen. Die Straßentrasse wird in ausreichender Breite ausgelegt, so daß der zu erwartende gewerbliche Verkehr reibungslos die neuen Industriegebietsflächen erreichen kann.

Laut Verkehrsmengenkarte des Landkreises Emsland (1995) lag die Anzahl der Kraftfahrzeuge je 24 Stunden bei 1.166, davon 144 Güterverkehr. Auch unter Berücksichtigung der Steigerungsraten sowie der aufgrund des neuen Baugebietes zu erwartenden höheren Anzahl an Kraftfahrzeugen ist die Kreisstraße ausreichend ausgebaut, ohne Nachteile diesen Verkehr aufnehmen zu können.

Verkehrliche Belange sind nicht nachteilig betroffen, da keine Schutzvorkehrungen gegenüber der Verkehrslärmbelastung des Planbereichs vorgehalten werden müssen.

**Auflage des Amtes für Straßenbau des Landkreises Emsland:** Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der K325 und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zu und vom geplanten Gewerbegebiet ist eine Linksabbiegespur auf der K 325 erforderlich.

Weiterhin ist eine Erschließung einzelner Grundstücke von der K 325 auszuschließen. Eine Erschließung einzelner Grundstücke von der K325 ist faktisch nicht möglich. Um dieses zu manifestieren, ist im Bebauungsplan eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen worden, die die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. §9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB festlegt.

Für die Anbindung dieses Gebietes an die Kreisstraße ist zu gegebener Zeit eine Vereinbarung mit dem Landkreis Emsland als Straßenbaulastträger der K 325 abzuschließen.

### **6.4.3 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft werden nachteilig berührt, da landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht und umgewandelt werden. Die Flächen stehen jedoch für Betriebsansiedlungen zur Verfügung, so daß durch den Wegfall dieser Produktionsflächen keine landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der Emissionen erfahren die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzstellen keine Einschränkungen. Die vorgesehene Ausweisung liegt außerhalb landwirtschaftlicher Immissionsradien, so daß landwirtschaftliche Betriebe in ihrem Bestand und ihrer Weiterentwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) sind für landwirtschaftliche Belange nicht gegeben.

Die im Planbereich zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen (Immissionen), die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten, sind bekannt und werden als Vorbelastung akzeptiert.

Bei der Abwägung der Belange der Landwirtschaft und derer der allgemeinen Bevölkerung treten letztere deutlich hervor, da der Bedarf an gewerblich-industrieller Bauflächen für emissionsstärkere Betriebe vorhanden und eine entsprechende Ausweisung zur Schaffung und Erhaltung wohnortnaher Arbeitsplätze notwendig ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat Landwirt Ingo Holt (c/o RA Bohn und c/o Rae Schmidt & Laute) Bedenken hinsichtlich Einschränkungen seiner betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Betriebsausweisung geäußert. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Die Bürgerbeteiligung zu Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) regelt §3 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß §3 Abs.2 BauGB erfolgt entsprechend der Hauptsatzung der Samtgemeinde Lengerich im Aushangkasten. Auf die öffentliche Auslegung der 28.Änderung des

Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht wurde durch Bekanntmachung vom 03.07.2003, auf die öffentliche Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch Bekanntmachung vom 14.08.2003 / 18.11.2003 hingewiesen. Die Möglichkeiten zur Anhörung waren somit gegeben

Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Der Bebauungsplan ist im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung der verbindliche Bauleitplan (§ 1 Abs.1 BauGB). Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und setzt rechtsverbindlich fest, welche städtebaulichen Maßnahmen auf einem Grundstück erlaubt sind.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot mit seiner stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzungen stellt sich für Bebauungspläne in der Weise dar, dass durch die Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Die Entwicklung eines zusammenhängenden Gewerbegebietes und in diesem Zusammenhang die Fortführung bestehender Gewerbeflächen ist städtebaulich sinnvoll und nachvollziehbar. Insbesondere auch deshalb, weil hier flächenintensivere und emissionsstärkere Betriebe angesiedelt werden können. Dieser in der Änderung des Flächenutzungsplanes dargelegten Entwicklungsabsicht der Samtgemeinde Lengerich kommt die Gemeinde Langen mit diesem Bebauungsplan nach, da für ein emissionsintensiveres Unternehmen (Raiffeisengenossenschaft: Futtermittelwerk, Warenlager etc.) entsprechende Bauflächen bauleitplanerische abgesichert werden.

Eine Aussiedlung des Betriebs Holt ist grundsätzlich auch auf anderen betriebseigenen Flächen (konfliktfrei) möglich wie z.B. auf dem Flurstück 104/2 der Flur 27. Eine Teilaussiedlung z.B. des Schweinemaststalles auf das vorgenannte Flurstück oder andere ist ebenfalls konfliktfrei möglich; der Boxenlaufstall könnte – vorbehaltlich einer eingehenden Emissionsbetrachtung – auch auf dem jetzigen Hofgelände (Flur 23, Flurstück 48, Größe 2,573 ha) errichtet werden.

Der Betrieb Holt hat etwa 32,6557 ha in Eigentum, davon u.a. 4,1451 ha (Flurstück 104/2 u. 104/3 der Flur 27) an der Thuiner Straße (K322). Diese Fläche liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (Auskunft telef. 21.08.2003 Herr Gels, Wasserverband Lingener Land; ist im Verfahren, künftig Wasserschutzzone III B; bezeichnet als Wassergewinnungsgebiet „Grumsmühlen“). Mit der Ausweisung können Auflagen verbunden sein wie bsplw. Gülleleckerkennung, besondere Sicherung Öltanklager etc. Diese sind jedoch teilweise ausgleichsfähig (durch Wasserverband bzw. Land). Grundsätzlich stehen einer Betriebsaussiedlung keine Hindernisse im Weg. Eventuell sind Auflagen im Zuge einer WSG-Ausweisung zu beachten und einzuhalten.

Hinsichtlich einer Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes Holt auf diese Fläche (Flurstück 104/2 der Flur 27) an der Thuiner Straße (K322) gibt es keine Vorbehalte seitens der Gemeinde Langen, da hier keine städtebauliche Entwicklungsabsichten der Gemeinde bestehen. Ebenso deuten die dort unterlegten Emissionsradien (vgl. Karte 4 in der Anlage) an, dass es auch aus Sicht des Immissionsschutzes (Geruch-Wohnbebauung, Ammoniak-Wald-/Schutzgebiete) keine Probleme gibt. In der südlich befindlichen Ortschaft Rentrup sind ebenso wie am südlichen Rand der Ortschaft Langen vorrangig landwirtschaftliche Betriebe ansässig.

Somit bleibt festzuhalten, dass als Standort für eine Betriebsaussiedlung des Betriebes Holt auch andere, insbesondere die Fläche an der Thuiner Straße, zur Verfügung stünden, wo es seitens der Gemeinde Langen keine Vorbehalte aus Sicht der zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten gibt.

Die Darstellung eines Gewerbegebietes im Bereich der Gemeinde Langen ist an anderen geprüften Standorten aus folgenden Gründen nicht möglich:

- a. Interkommunales Gewerbegebiet Lengerich-Langen auf dem ehemaligen Bundeswehrstandort Mun-Depot: dort sind nur noch etwa 1-1,5 ha gewerbliche Baufläche in verschiedenen kleineren Parzellen mit schon vorhandener Bebauung (offene Hallen) verfügbar; eine Ansiedlung flächenintensiverer Betriebe ist dort nicht möglich. Weiterhin ist festzuhalten, dass es sich um einen ehemaligen Bundeswehrstandort handelt, der nur aufgrund der Vornutzung und um das Gelände nicht brach liegen lassen zu müssen als gemeinsames Gewerbegebiet der Gemeinden Lengerich und Langen ausgewiesen worden ist. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem Standort wäre ansonsten aus städtebaulichen Gründen seitens der Gemeinde Langen nicht erfolgt, da die Intention der Gemeinde Langen zukunftsweisend ein vorhandenes wohnortnahes Gewerbegebiet weiter zu entwickeln dort nicht gegeben wäre.
- b. Standort östlich der Bawinkler Straße (gemeindeeigene Fläche): dieser ist in der Vergangenheit hinsichtlich Ausweisung gewerblicher Bauflächen überprüft und letztlich von der Bezirksregierung abgelehnt worden. Diese Fläche ist mittlerweile als Ersatzfläche für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der bisherigen Bauleitplanungen der Gemeinde Langen festgelegt worden.
- c. Ein ehemals vorgesehener Standort südlich der Straße „Zum Diek“ im Bereich „Vor den Kokerwiesen“ ist ebenfalls untersucht worden. Hier ist die Darstellung und Ausweisung eines Gewerbegebietes aufgrund der in Hauptwindrichtung liegenden Wohnbebauung entlang der Straße „Zum Diek“ (Immissionschutz) nicht möglich.
- d. Das Gewerbegebiet in Gersten eignet sich ebenfalls nicht für die Ansiedlung emissionsstärkerer Betriebe, da unmittelbar Wohnbebauung angrenzt und Konflikte hinsichtlich Immissionen zu erwarten sind. Weiterhin handelt es sich bei dieser Gewerbefläche um eine Randlage im Bereich des genossenschaftlichen Einzugsgebietes. Eine möglichst zentrale Lage innerhalb des Genossenschaftsgebietes ist für alle Landwirte der Genossenschaft jedoch gleichermaßen wichtig und muß für jeden in zumutbarer Entfernung liegen.
- e. Auch der angesprochene Standort westlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Klein Tirol“ (und nördlich der L60) ist hinsichtlich der Ausweisung gewerblicher Baufläche für emissionsstärkerer Betriebe aufgrund der in Hauptwindrichtung (West) liegenden Wohnbebauung nicht möglich (Immissionsschutz).

Es wird darauf hingewiesen, dass die in dem Schreiben angeführten Belange u.a. bzgl. Standortdiskussion (insbesondere vor dem Hintergrund der Betriebsaussiedlung) sowie eventueller Um- und Mehrwege im Rahmen der 28.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich (in Kraft getreten am 30.01.2004) aufgenommen wurden und im Rahmen des Abwägungsprozesses eine ausreichende Auseinandersetzung stattgefunden hat. Sie sind grundsätzlich nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Samtgemeinde Lengerich hat im Interesse einer weiteren gewerblichen Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde Langen aus städtebaulichen Gründen und im Interesse einer vorausschauenden Zukunftsplanung beschlossen, mit der neuen Gewerbegebietsfläche an das vorhandene Gewerbe-

/Mischgebiet „Klein Tirol“ anzuschließen, da hier bei der Ansiedlung emissionsstärkerer Betriebe im nördlichen Teilbereich des F-Planänderungsgebietes keine Restriktionen hinsichtlich Immissionsschutz zu erwarten sind (die nächste Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von etwa 550 m südlich außerhalb der Hauptwindrichtung). Weiterhin besteht hier auch die Möglichkeit flächenintensiverer Betriebe, sich hier anzusiedeln. Hier soll innerhalb der Gemeinde Langen der Schwerpunkt einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung liegen. Aus diesen Gründen erfolgte die Darstellung des Plangebietes in der 28.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich als gewerbliche Baufläche, auch wenn zur Zeit noch nicht alle Flächen erworben werden können. Jedoch ist neben der Verfügbarkeit der nördlichen Teilfläche weiterhin anzuführen, dass nach Auskunft der Gemeinde andere Eigentümer innerhalb des Änderungsbereiches Verhandlungsbereitschaft signalisiert haben. Wenn entsprechender Bedarf vorhanden ist, will die Gemeinde auch Flächen von Herrn Holt erwerben. Es sei weiterhin darauf hingewiesen, daß dieser Bebauungsplan an sich der Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes in der Nachbarschaft nicht grundsätzlich entgegensteht.

Die Raiffeisengenossenschaft Bawinkel-Gersten-Langen e.G. ist ein Zusammenschluß von Landwirten aus der Region. Die Genossenschaftsbewegung nach dem System Raiffeisen hat ihre Wurzel im Gedanken der christlichen Solidarität. Ziel ist die gemeinschaftliche Selbsthilfe nach dem Leitmotiv: „Einer für Alle – Alle für Einen“. Raiffeisengenossenschaften bezwecken zuallererst die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder. Professionelles Wirtschaften schafft die nötige Grundlage für die nachhaltige Erbringung von Förderleistungen. In der Geschäftsbeziehung zu ihren Mitgliedern stellt die Raiffeisengenossenschaft jedoch den Nutzen des Mitgliedes und nicht die Maximierung ihres eigenen Profits in den Vordergrund. Raiffeisengenossenschaften sind in ihrer Region tief verwurzelt. Sie beschränken sich in ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich auf ihre Region. Diese Regionalität ermöglicht persönliche Beziehung und schafft damit auch eine Grundlage für gelebte Solidarität. Aus der Regionalität erwachsen aber auch handfeste wirtschaftliche Vorteile – z. B. die genaue Kenntnis des Marktes, oder die genaue Kenntnis der Bonität von Kreditwerbern.

Die Raiffeisengenossenschaft ist ein Zusammenschluß von Landwirten, die deutliche Interessen haben insbesondere auch hinsichtlich der Entwicklung „ihrer“ Genossenschaft, die letztlich jedem Mitglied zugute kommt. Mit der Ausweisung eines Industriegebietes für die Ansiedlung der Raiffeisengenossenschaft mit den angegliederten Betriebsbereichen sind somit die Belange der Landwirtschaft ausdrücklich berücksichtigt worden.

Die Raiffeisengenossenschaft Bawinkel-Gersten-Langen e.G. hat ihre Standorte innerhalb der Ortskernlagen in Gersten, Bawinkel und Langen. Im Ortskern Langen steht auch das Mischfutterwerk, welches zur Zeit eine Produktionskapazität von rund 11000 to aufweist. Da an diesem Standort in Langen keine zukünftig erforderliche Kapazitätsausweitung mehr möglich ist, muß ein neuer Produktionsstandort für den Mischfutterbetrieb in einem Industriegebiet mit der damit einhergehenden Aufgabe des Mischbetriebes in Langen erschlossen werden. Ein derartiger Standort, der den Ansprüchen (Emissionen, Verkehrsanbindung, strategisch günstige Lage im Genossenschaftsgebiet, Anpassung an dem heutigen Stand der Technik und den gesetzlichen Ansprüchen) gerecht werden kann, ergibt sich nur an dieser von diesem Bebauungsplan erfassten Stelle.

Weiterhin werden an allen vorgenannten Standorten Schüttgutlager für Getreide und Mais unterhalten. Kernproblem ist hier die Anlieferung des Getreides mit Lkw und großen landwirtschaftlichen Zügen, da die an den jeweiligen Standorten vorhandenen und nicht ausweitungsfähigen betrieblichen Anlieferungsvoraussetzungen (ausreichende Anlieferungs- und Rangierflächen) dem heutigen Transportverkehr nicht mehr gerecht werden können. Dadurch kommt

es in den Ortslagen zu Verkehrsbehinderungen, erhöhtem Lärm- und Schadstoffentwicklung. Eine Aussiedlung an den vorgesehenen Standort würde die Ortslagen deutlich entlasten. Hier können auch moderne Lagerkapazitäten geschaffen werden nicht nur für Futtermittel und Getreide, sondern auch für Düngemittel, die bislang an allen Standorten noch in großen Mengen vorgehalten werden. Die durch die Aussiedlungen an diesem neuen Standort mögliche Erhöhung der Annahmekapazitäten entspricht den Anforderungen der heutigen modernen Landwirtschaft und ermöglicht die Partizipierung am technischen Fortschritt.

Durch die Getreideannahme und die Maistrocknung sind Staubentwicklungen und Geruchsemissionen in den Ortskernen nicht zu verhindern mit der damit einhergehenden Minderung der Wohnqualität. Auch dieses Problem könnte durch eine zentrale Stelle weitestgehend behoben werden.

Die Gemeinde Langen kommt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes einem wichtigen städtebaulichen Ziel im Interesse einer geordneten Dorfentwicklung nach, die sich in noch Ortslagen befindlichen Warengenossenschaften (Dünge-, Pflanzenschutz- und Futtermittelhandel) an günstig gelegene Standorte außerhalb anzusiedeln. Im konkreten Fall wäre die Zusammenlegung mehrerer in Ortslage befindlicher Warengenossenschaften aus Langen, Gersten und Bawinkel erstrebenswert. Hieraus begründet sich u.a. auch die vorgesehene Standortwahl an der Bawinkler Straße, da dieser aus Sicht der Landwirtschaft sowie der vor- und nachgelagerten Bereiche strategisch am günstigsten gelegen ist.

Durch die Ansiedlung der Raiffeisengenossenschaft im geplanten Industriegebiet ergeben sich dann langfristig für die betreffenden Gemeinden ganz andere Entwicklungsmöglichkeiten mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die dörfliche Lebensqualität.

Auch die direkt nachfolgend aufgeführten und diskutierten Punkte sind eigentlich nicht Gegenstand des hier anstehenden Verfahrens, werden jedoch hier mit aufgenommen. Gem. § 1 Abs. 5, Nr.1 BauGB sind bei der Bauleitplanung neben den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind in Gewerbe- und Industriegebieten z. B. auch Lebensmittelverarbeitende Betriebe und andere Betriebe zulässig, die vor den besonderen Immissionen eines Tierhaltungsbetriebes zu schützen sind. Insofern wird es für erforderlich gehalten, auch zu vorhandenen Gewerbegebieten (schließt sich direkt südlich an das Flurstück 9/2 an) einen entsprechenden Abstand einzuhalten. Auch für Waldgebiete (Waldfläche Flurstück 41/11 etwa 190 m östlich des Flurstückes 9/2), festgelegte Kompensationsflächen (etwa 30 m nordöstlich des Flurstückes 9/2) und geschützte Biotoptypen (Baum-Wallhecke im Süden des Geltungsbereiches) sind Abstände einzuhalten, wenn Tierhaltungsanlagen geplant werden. Eine Aussiedlung des Betriebes Holt inkl. Neubau eines Boxenlaufstalles für mindestens 100 Milchvieh inkl. Nachzucht sowie eines 1000er Schweinemaststalles auf dem in der Bauvoranfrage des Herrn Holt vom 13.08.2003 gekennzeichneten Standort auf dem Flurstück 9/2 erscheint aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich (siehe auch Berechnungen entsprechend Vorgaben der TA-Luft in der Anlage). Hinsichtlich der möglichen schädlichen Immissionen (Staub) aus dem Betrieb (im konkreten Fall der Raiffeisengenossenschaft Bawinkel-Gersten-Langen), die sich innerhalb des neuen Industriegebietes ansiedeln könnte, auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Herrn Holt ist festzuhalten, dass die Genehmigung eines derartigen Betriebes auf der Basis des Bundesimmissionsschutzgesetzes erfolgt, so dass sichergestellt ist, dass keine unzulässigen Stoffe aus den Betrieben emittieren und die Nutzung benachbarte Flächen beeinträchtigen.

Für die im Bebauungsplan dargestellte Erschließung von der Bawinkler Straße (K325) müssen keine Flächen des Herrn Holt in Anspruch genommen werden. Eine Benachteiligung für die Bewirtschaftung seiner landwirtschaftlichen Flächen kann nicht erkannt werden.

Durch den Bebauungsplan sind nur innerhalb des Geltungsbereiches Auswirkungen wie die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (durch Versiegelungen) und erhöhte Schadstoffbelastungen zu erwarten. Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus treten nicht auf. Bzgl. der Lärmemissionen ist anzuführen, dass schon eine deutliche Vorbelastung durch die Bawinkler Straße (K325) besteht bzw. in Zukunft auch ohne Maßnahmenplanung zu erwarten ist. Geräuschentwicklungen haben jedoch keinerlei Einfluß auf eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung.

Formalrechtliche Einschränkungen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung der Flächen des Herrn Holt ergeben sich durch die benachbarte Ausweisung eines Industriegebietes nicht.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überzieht ausschließlich Flächen, die sich nicht im Eigentum des Herrn Holt befinden. Es sind keine Straßenverkehrsflächen auf den Grundstücken Holt festgesetzt worden.

Der von Herrn Holt gestellte BImSch-Antrag vom 18.12.2003 zur Errichtung und den Betrieb eines Schweinemaststalles für 960 Schweine mit Biofilteranlagen und die Aufstellung von drei Futtersilos auf dem Flurstück ist mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 19.03.2004 mit der Begründung abgelehnt worden, dass das Vorhaben den Darstellungen des Flächenutzungsplanes widerspricht.

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2000) als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt worden. Diese generalisierte Darstellung ist jedoch nicht als Ausschlusskriterium für die Umwandlung in andere Nutzungen wie in diesem Fall eines Industriegebietes zu verstehen. Der Geltungsbereich überzieht eine Fläche, die die Gemeinde Langen mit notariellem Kaufvertrag erworben hat. Daher werden durch den Wegfall dieser Produktionsflächen keine landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen beeinträchtigt. Weiterhin liegt die vorgesehene GI-Ausweisung außerhalb von Immissionsradien vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe oder Stallanlagen, so daß landwirtschaftliche Betriebe in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden. Es wird ausdrücklich im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die im Planbereich zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen (Immissionen), die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten, bekannt sind und als Vorbelastung akzeptiert werden.

#### **Fazit:**

Bei Betrachtung der durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr.14 entstehenden Nutzungskonflikte kann festgestellt werden, daß nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung und des Verkehrs nicht zu erkennen sind. Die Belange der Landwirtschaft werden beachtet und berücksichtigt und gegenüber den Vorteilen der weiteren sozialen und strukturellen sowie insbesondere wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Langen zurückgestellt.

## **6.5 Belange des Denkmalschutzes**

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine

denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds.Denkmalchutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## **6.6 Sonstige Belange**

Die Belange der Bevölkerung hinsichtlich Sport, Freizeit und Erholung, sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

## **7. Schlußbemerkung/Abwägung**

Die Gemeinde Langen als Träger der Planungshoheit sichert mit dem Bebauungsplan Nr.14 „Klein Tirol II“ in dem von diesem Plan erfaßten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden.

Der Forderung des §1 Abs. 5 BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere die unter Punkt 6 dieser Begründung aufgeführten Belange (die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzes, Belange der Ver- und Entsorgung, Belange der Wirtschaft und des Denkmalschutzes) wurden berücksichtigt. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Bearbeitet:

Haren/Ems, den 26.05.2004

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement

  
(Honnigfort)

Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr.14 „Klein Tirol II“ hat dem Gemeinderat beim Satzungsbeschuß in seiner Sitzung am 06.04.2004 vorgelegen.

Langen, den 15.06.2004

Gemeinde Langen

  
Jakobs  
- Bürgermeister -Aufgestellt: Haren/Ems, den **26.05.2004** \* Begründung B-Plan GI Klein Tirol II 2003

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement

Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort \* Nordring 21 \* 49733 Haren/Ems

Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16 \*\* e-mail: Thomas.Honnigfort@t-online.de

## Anlage

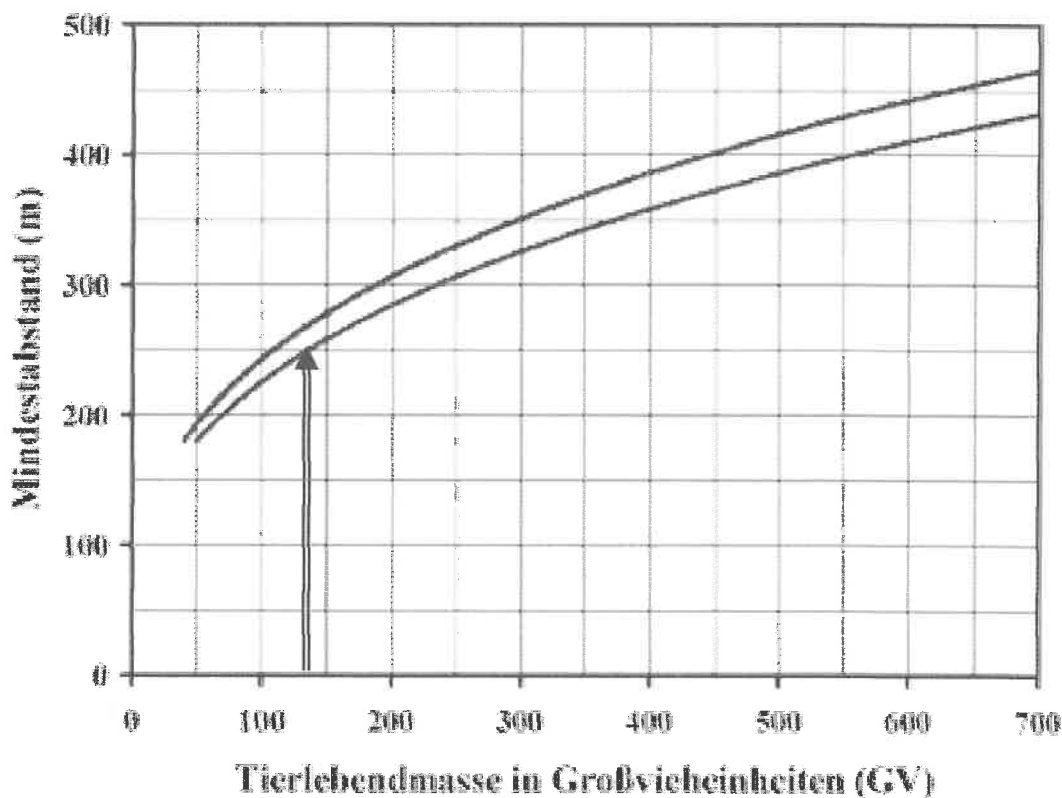
**Berechnungen entsprechend der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-  
Immissionsschutzgesetz TA Luft<sup>02</sup> - Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24.  
Juli 2002 (GMBI. Nr. 25 - 29 vom 30.7. 2002 S. 511)**

Geplant: Boxenlaufstall 100 Milchkühe, 1.000er Schweinemaststall

### Abstände nach TA-Luft bzgl. Geruch

#### 5.4.7.1 Anlagen der Nummer 7.1: Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren

Anzahl Mastschweine (bis 110 kg)	1.000
GV/Schwein	0,13
Großvieheinheiten	130



(Die obere Kurve stellt die Mindestabstandskurve für Geflügel, die untere die Mindestabstandskurve für Schweine dar.)

Demnach ist bzgl. des Geruches ein Mindestabstand zur nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung von 250 m einzuhalten.

→ Wenn der vorgenannte Wert angesetzt wird, ist ein Stallbau im südlichen Teilbereich nicht möglich.

## Abstände nach TA-Luft bzgl. Ammoniak

*Ermittlung des Mindestabstandes zu empfindlichen Pflanzen (z. B. Baumschulen, Kulturpflanzen) und Ökosystemen im Hinblick auf die Anforderungen der Nummer 4.8 - Anhang 1*

Mindestabstand von Anlagen zu empfindlichen Pflanzen (z. B. Baumschulen, Kulturpflanzen) und Ökosystemen, bei dessen Unterschreiten sich Anhaltspunkte für das Vorliegen erheblicher Nachteile durch Schädigung dieser Schutzgüter auf Grund der Einwirkung von Ammoniak ergeben:

Für die Berechnung des Mindestabstandes entsprechend Abbildung 4 gilt die Gleichung  $X_{\min} = (F * Q)^{0,5}$ , wobei F den Wert  $41668 \text{ m}^2 * \text{a/Mg}$  einnimmt und Q die jährliche Ammoniakemission in Mg/a angibt.

### Berechnung Ammoniakemission Mindestabstand **Schweinemaststall**

F	41668
a	1 Jahr
Tierplätze	1.000 Anzahl Schweine
kg/Tierplatz	3,64 laut Tabelle 11 TA-Luft
mg/Tierplatz	0,00364
Mg pro Stall	3,64 Q
<b>Mindestabstand</b>	<b>389 m</b>

Reduzierung durch den Einbau von Luftfiltern um 70% ergibt eine Verringerung des Mindestabstandes auf dann 213 m:

Reduzierung durch den Einbau von Luftfiltern um 70%  
verbleiben Emissionen i. der Größenordnung von 30%  
ergibt eine Verringerung des Mindestabstandes auf:

F	41668
a	1 Jahr
Tierplätze	1000 Anzahl Schweine
kg/Tierplatz	3,64 laut Tabelle 11 TA-Luft
mg/Tierplatz	(inkl. Berücksichtig. 70% 0,001092 Ausfilterung)
Mg pro Stall	1,092 Q
<b>Mindestabstand</b>	<b>213 m</b>

→ Diese Abstände sind von der im Süden befindlichen Baum-Wallhecke als auch von der Kompensationsfläche einzuhalten. Die Übernahme der Radien verdeutlicht, dass bei der Mindestannahme Abstand 213 m der Bau eines 1.000er Schweinemaststalles auf dem Flurstück 9/2 (Fläche Holt) kaum möglich sein wird.

Weiterhin zu berücksichtigen ist der geplante Boxenlaufstall für Milchvieh. Der erforderliche Mindestabstand errechnet sich nach TA-Luft wie folgt:

**Berechnung Ammoniakemission Mindestabstand Boxenlaufstall Milchvieh**

F	41668
a	1 Jahr
Tierplätze	100 Anzahl Milchvieh
kg/Tierplatz	14,57 laut Tabelle 11 TA-Luft
mg/Tierplatz	0,01457
Mg pro Stall	1,457 Q
<b>Mindestabstand</b>	<b>246 m</b>

Faßt man nun beide Stallanlagen zusammen, errechnet sich folgender Mindestabstand:

**Zusammenfassung Mindestabstand Mastschweine und Milchvieh**

F	41668
Mg pro Stall (3,64 Q + 1,457 Q)	5,097 Q
<b>Mindestabstand</b>	<b>461 m</b>

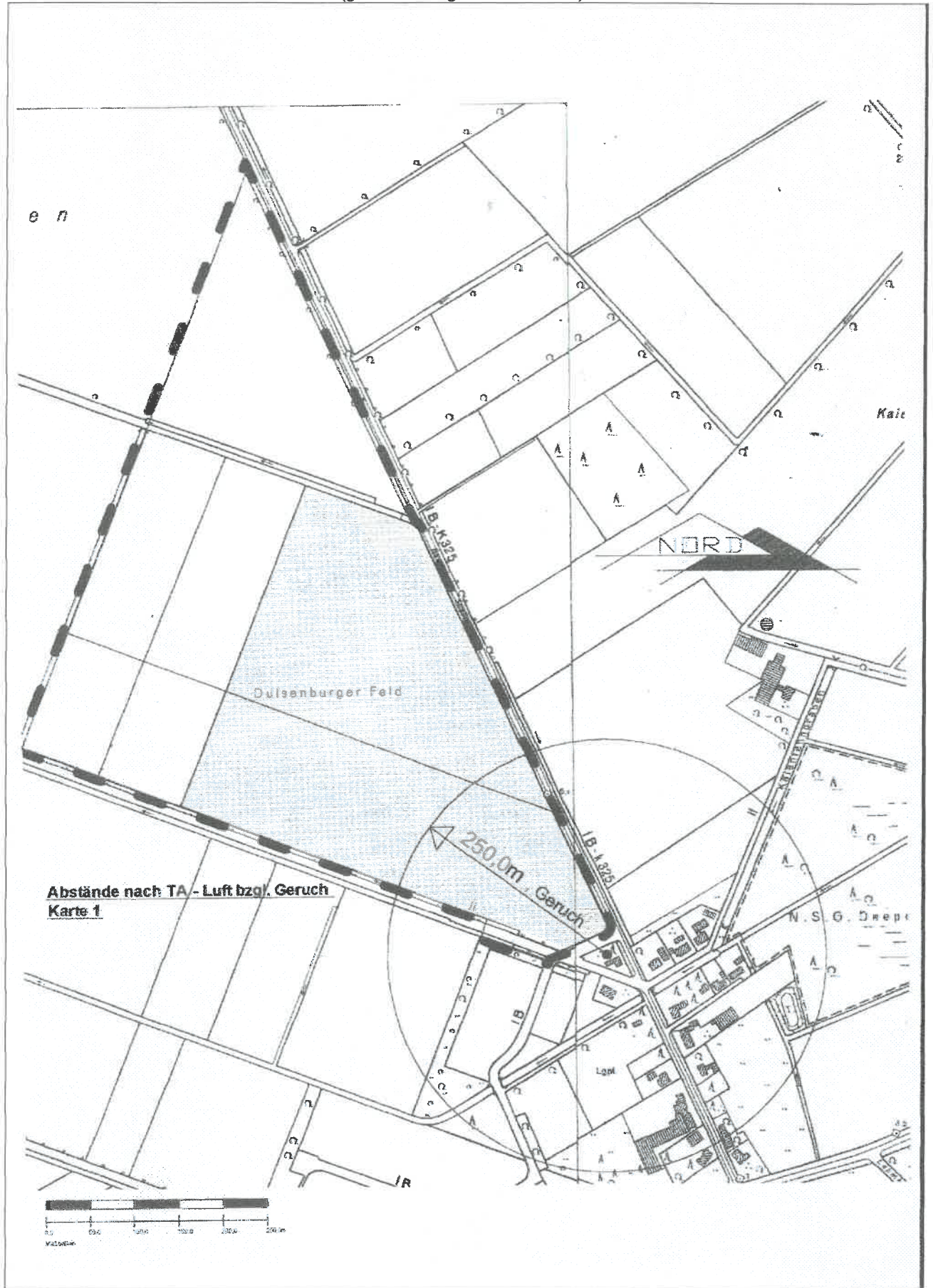
Unter Berücksichtigung Reduzierung durch den Einbau von Luftfiltern im Schweinestall:

F	41668
Mg pro Stall (1,092 Q + 1,457 Q)	2,549 Q
<b>Mindestabstand</b>	<b>326 m</b>

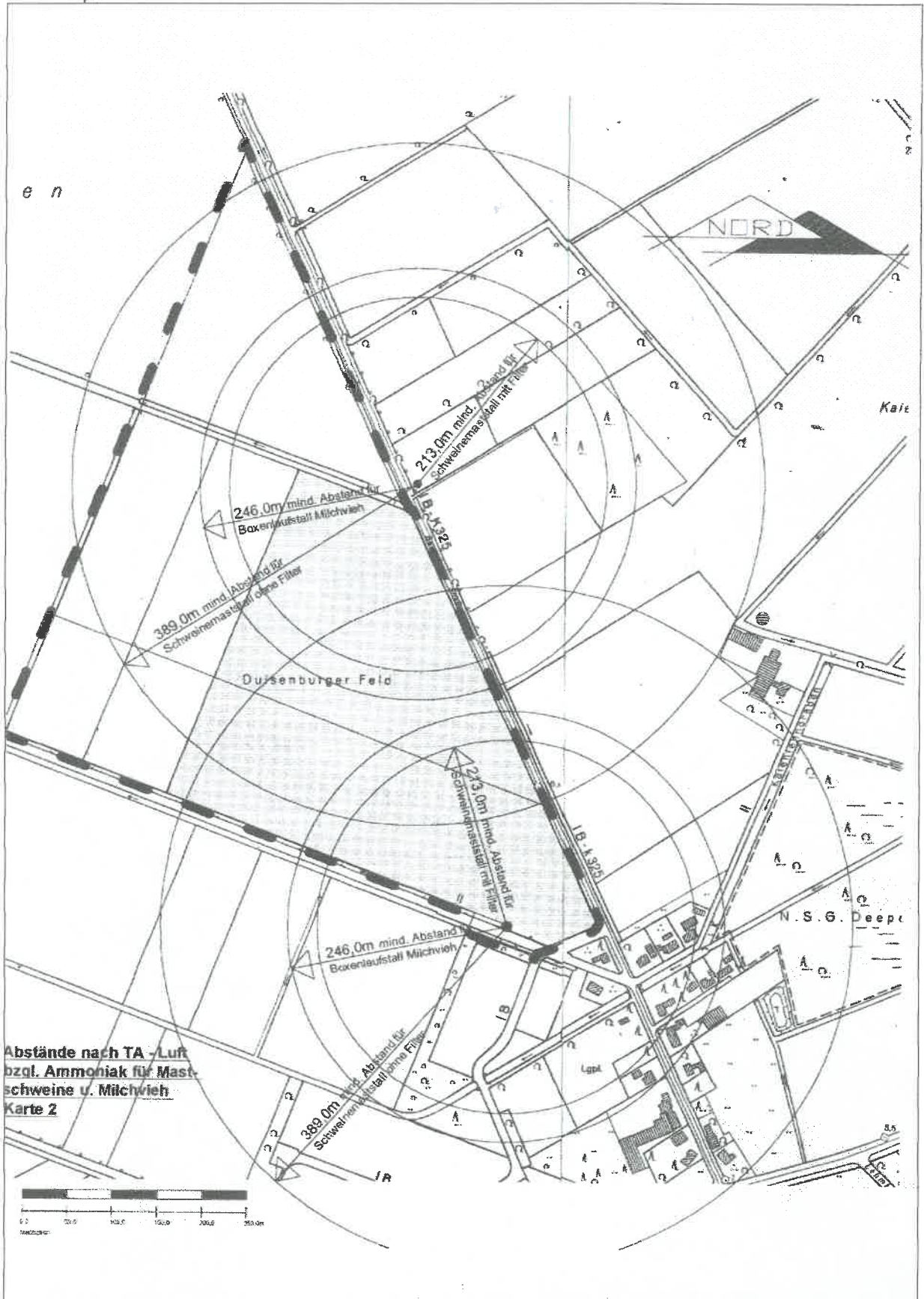
Auch wenn hier eine Reduzierung durch Filtertechnik um 70% beim Schweinestall angenommen wird, ist die Aussiedlung des Betriebs Holt auf die Fläche Flurstück 9/2 wohl kaum möglich, da auch dann der Abstandsradius von 326 m das Flurstück 9/2 vollständig überdeckt.

Die nachfolgenden Karten 1, 2 und 3 verdeutlichen die oben berechneten und aufgezeigten Abstandsradien, die auf das Flurstück 9/2 einwirken.

Karte 1: Abstand Geruch nach TA-Luft (grau unterlegt Flurstück 9/2)



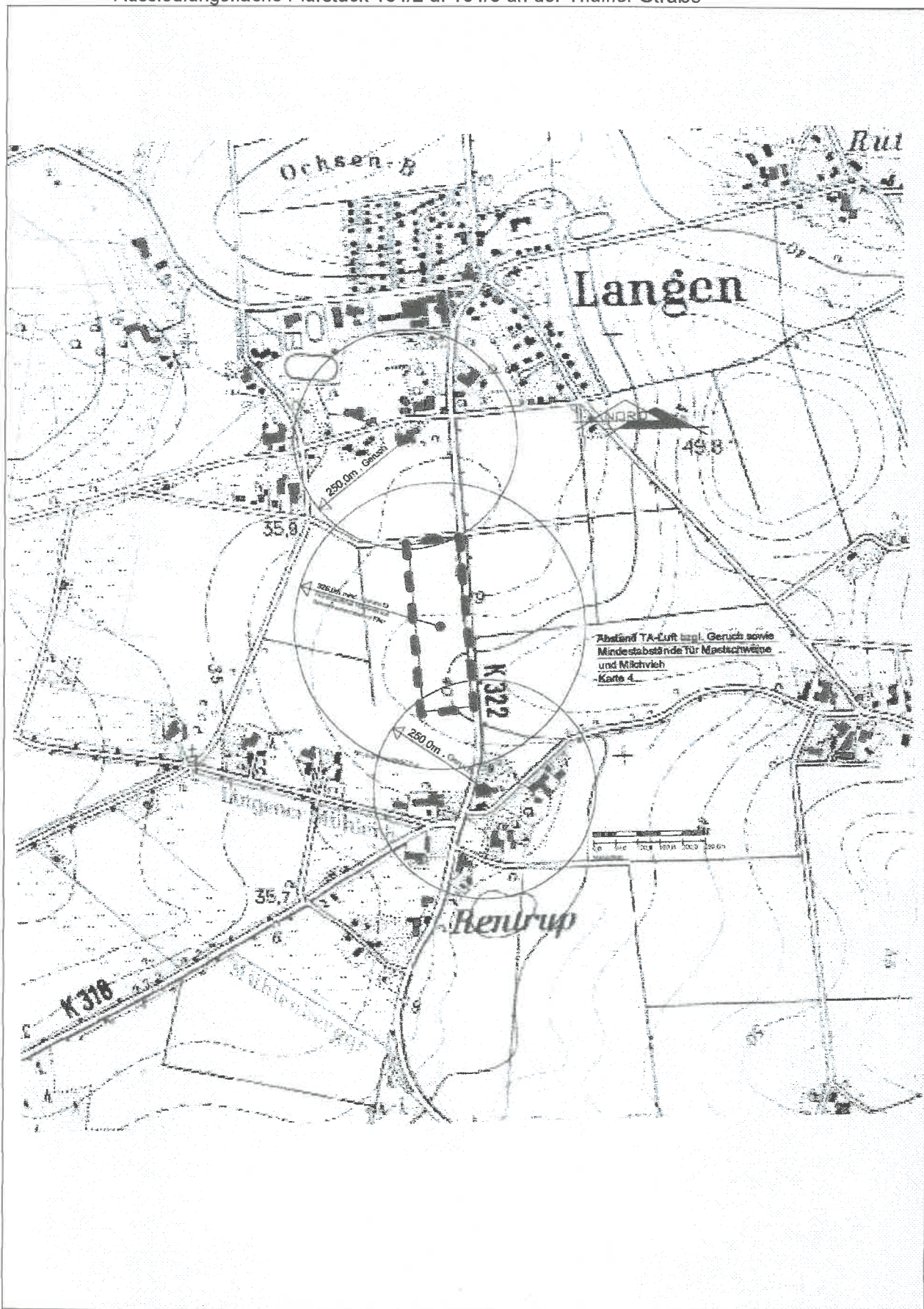
Karte 2: Abstand Ammoniak nach TA-Luft (grau unterlegt Flurstück 9/2) von schützenswerten Biotopbereichen



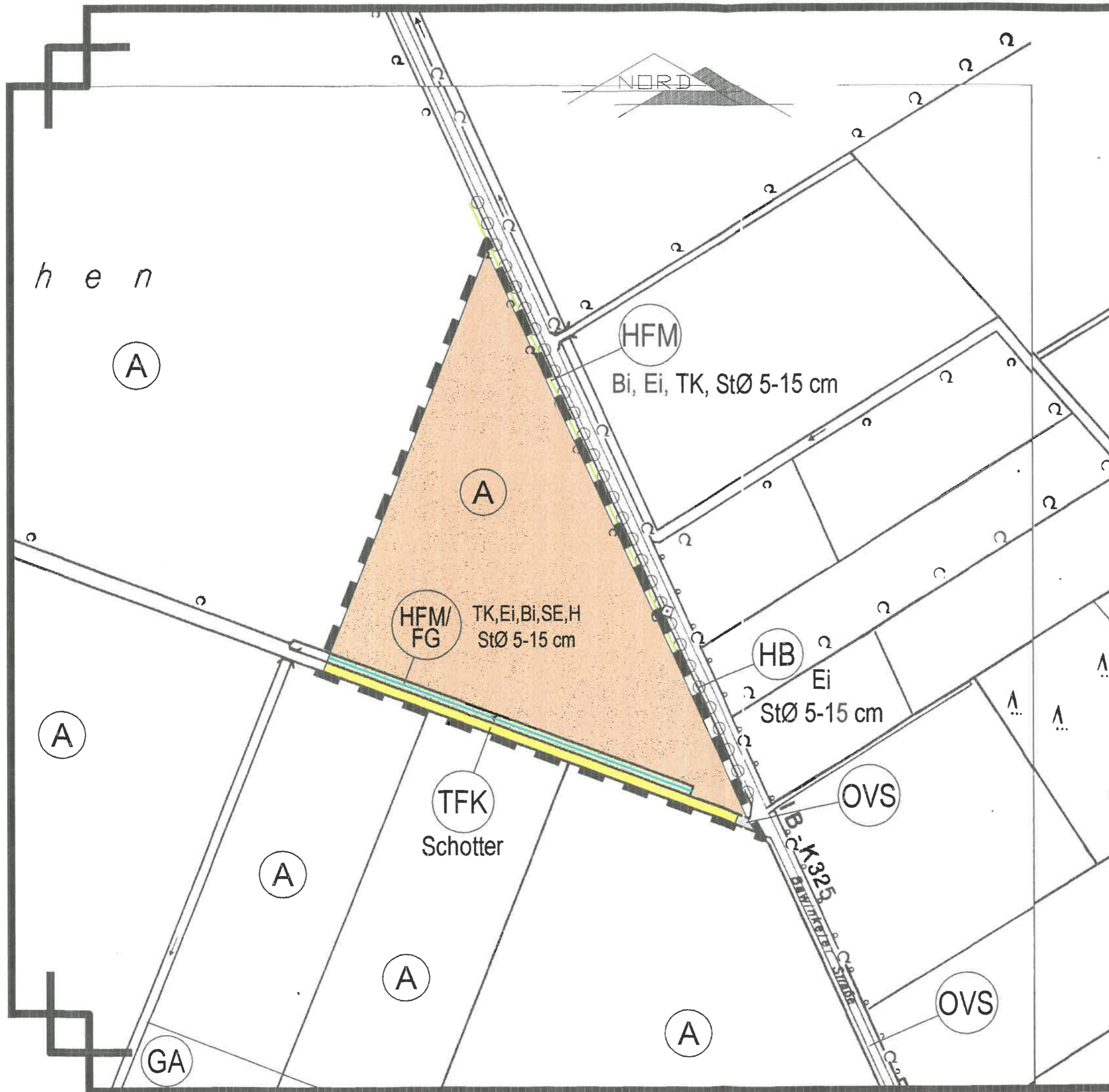
Abstände nach TA -Luft  
bzgl. Ammoniak für Mast-  
schweine u. Milchvieh  
Karte 2



Karte 4: Abstand Geruch-Wohnbebauung und Ammoniak nach TA-Luft im Bereich der möglichen Aussiedlungsfläche Flurstück 104/2 u. 104/3 an der Thuiner Straße







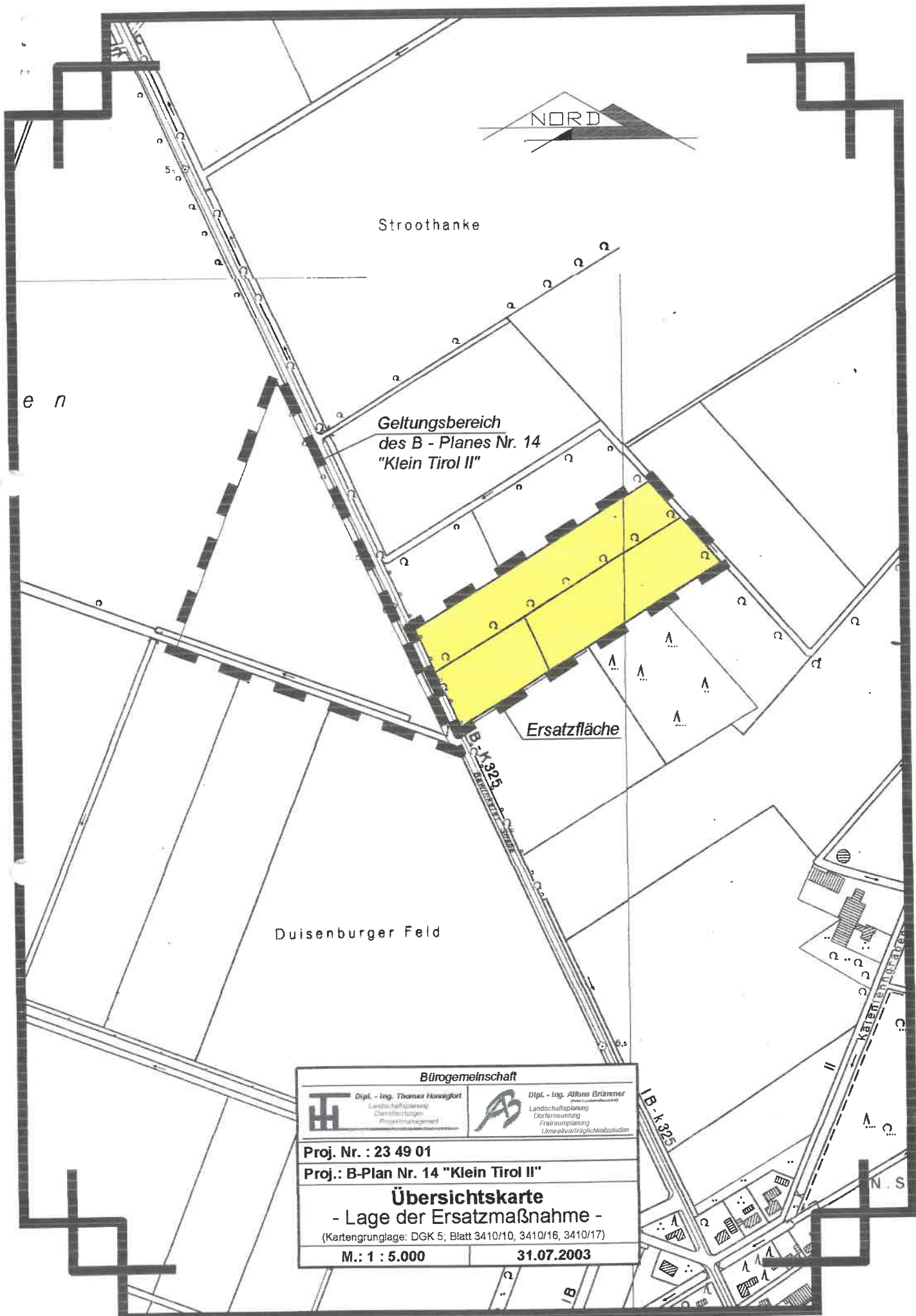
- Legende zur Biototypenkartierung:**
- Gebüsch- und Kleingehölze**
- Strauch - Baumhecke (HFM)
  - o o o o Baumreihe (HB)
- Binnengewässer**
- Entwässerungsgraben (FG), Regelprofil
- Grünland**
- Grünland - Einsaat (GA)
- Acker- und Gartenbau - Biotope**
- Acker (A)
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen**
- Fläche mit Kies- oder Schotterdecke (TFK)
  - Straße (OVS), Asphalt

**Zusatzkürzel:**  
 Bi (Birke), Ei (Stieleiche), H (Schwarzer Holunder), SE (Schwarzerle), TK (Späte Traubenkirsche)

(Quelle: Kürzelbeschreibung nach Drachenfels, 1994)

— Geltungsbereich des B - Planes Nr. 14 "Klein Tirol II"

Bürogemeinschaft	
 Dipl.-Ing. Thomas Hannigfort Landschaftsplanung Dienstleistungen Projektmanagement	 Dipl.-Ing. Albert Brömmel Landschaftsplanung Dienstleistungen Projektmanagement Umweltschutz
Proj. Nr. : 23 49 01	
Proj.: B-Plan Nr. 14 "Klein Tirol II"	
<b>Bestandsplan</b>	
(Kartengrundlage: DGK 5; Blatt 3410/10, 3410/16, 3410/17)	
M.: 1 : 2.500	22.04.2003



NORD

Stroothanke

e n

Geltungsbereich  
des B - Planes Nr. 14  
"Klein Tirol II"

Ersatzfläche

B-K 325

Duisenburger Feld

N. S

KATZENBÜHLESTRASSE

<b>Bürogemeinschaft</b>	
 Dipl. - Ing. Thomas Kuvagkort Landschaftsplanung Chemietechnik Projektmanagement	 Dipl. - Ing. Alfons Brümmer <small>(Haupt-Landschaftsplanung)</small> Landschaftsplanung Dorferneuerung Freiraumplanung Umweltverträglichkeitsstudien
Proj. Nr. : 23 49 01	
Proj.: B-Plan Nr. 14 "Klein Tirol II"	
<b>Übersichtskarte</b>	
- Lage der Ersatzmaßnahme -	
(Kartengrundlage: DGK 5; Blatt 3410/10, 3410/16, 3410/17)	
M.: 1 : 5.000	31.07.2003