

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.4 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	9
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	10
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	11
6 HINWEISE	12
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	14
8 VERFAHREN	14
ANLAGEN	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 F der Gemeinde Lengerich befindet sich im Süden des Gemeindegebietes am nordöstlichen Rand des Gewerbe-standortes „Foppenkamp“. Es umfasst die Flurstücke Nr. 74/1, 74/4 und Teile der Flurstücke Nr. 74/3 und 74/23 der Flur 55, Gemarkung Lengerich. Im östlichen Bereich bezieht es darüber hinaus Teile der „Frerener Straße“ in den Geltungsbereich mit ein.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der westliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Gewerbebestandes „Foppenkamp“, welcher im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren (Bebauungspläne Nr. 10, 10a, 10B, 10C, 10D) seit Anfang der 1990er Jahre stetig weiter entwickelt und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10E, rechtskräftig seit dem 31.01.2012, in wesentlichen Teilen überplant wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 10E setzt die Flächen als Gewerbegebiet, z.T. mit Einschränkungen, festgesetzt. Das Flurstück Nr. 74/1 ist bereits Teil eines be-

stehendes Gewerbegrundstückes und wird durch einen Betrieb für Rolladenartikel-Baufertigteile als Zufahrtsbereich und Lagerfläche genutzt. Das Flurstück Nr. 74/4 ist derzeit noch unbebaut. Zwischen den Flurstücken verläuft die Straße "Foppenkamp".

Der östliche Teil des Plangebietes umfasst Teile des jetzigen Grundstückes der Frerener Straße und ist bislang nicht Teil eines Bebauungsplanes. Entlang der Frerener Straße galt bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 10, aufgrund ihrer früheren Funktion als Landesstraße (L 66), die 20 m-Bauverbotszone. Mit Fertigstellung der östlichen Umgehungsstraße (Oststraße – L 66), welche südlich des Plangebietes in die Frerener Straße übergeht, wurde die Frerener Straße angrenzend zum Plangebiet zur Gemeindestraße herabgestuft. Dadurch war die Bauverbotszone nicht mehr erforderlich, weshalb im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10 E bereits Teile der randlich festgesetzten Wald- und Grünflächen in das Gewerbegebiet einbezogen wurden.

Der im vorliegenden Plangebiet ansässige Betrieb für Rolladenartikel-Baufertigteile benötigt weitere Lagerflächen. Die westlich und südlich ausgewiesenen Gewerbeflächen sind jedoch bereits vollständig genutzt und größtenteils bebaut. Nördlich grenzt an den Betrieb eine größere zusammenhängende Waldfläche an. Der Betrieb möchte daher Teile der östlich angrenzenden Straßenparzelle für eine Erweiterung nutzen.

Da das Straßengrundstück der Frerener Straße auf Höhe des Plangebietes eine Breite von ca. 27 m aufweist und ein Eingriff in die eigentliche Fahrtrasse bzw. den parallel vorhandenen Radweg nicht vorgesehen ist, möchte die Gemeinde dem Betreiber diese Erweiterung ermöglichen. Zum Radweg soll jedoch ein Sicherheitsabstand von 1,25 m verbleiben.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche z.B. brachgefallene Flächen. Darüber hinaus bezieht es aber auch die sog. „Außenbereiche im Innenbereich“, d.h. Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, mit ein. Auch einzelne Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, jedoch siedlungsstrukturell dem Innenbereich zugerechnet werden können (vergleichbar den Abrundungsflächen im nicht beplanten Innenbereich), können Gegenstand eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sein (Krautzberger, Lfg 93, Oktober 2009, Rdnr. 27 und 31).

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.780 qm. Der westliche Teilbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10 E, welcher den Bereich als Gewerbegebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festsetzt. Das Gebiet wird im westlichen Bereich, wie auch die westlich und südlich angrenzenden Flächen, bereits gewerblich genutzt.

Durch den Einbezug eines ca. 9,5 m breiten Streifens der angrenzenden Straßenparzelle zwischen der Fahrbahn der Frerener Straße und dem bestehenden Betrieb sowie die Ausdehnung des überbaubaren Bereiches soll in geringem Umfang eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Damit handelt es sich um eine kleinere Abrundungsfläche im Übergang zum Außenbereich, die im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung beplant werden kann.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässigen Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.000 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Die bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 E sind in der Anlage 1 dargestellt. Die Flächen wurden in diesem Rahmen beidseitig der Straße „Foppenkamp“ als Gewerbegebiet festgesetzt (s. Anlage 1).

Für die nördlichen Teilflächen des Gewerbegebietes und damit auch für den nordwestlichen Teil des vorliegenden Plangebietes, wurden Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen, festgesetzt.

Daran schließt sich nach Norden eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche an, die im Bebauungsplan Nr. 10E als Fläche für Wald festgesetzt ist. Der Bereich stellt eine Pufferzone zum nördlich angrenzenden vollständig bebauten Kleinsiedlungsgebiet an der Straße „Flasdiek“ dar.

Westlich und südlich setzt sich der Gewerbebestandort „Foppenkamp“ fort. Diese Flächen sind überwiegend bereits in gewerblicher Nutzung. Der südliche Teil des Gewerbebestandes wird jedoch noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt.

Der östliche Randbereich des Plangebietes ist Teil der im Übrigen östlich verlaufenden früheren Landesstraße 66 (Frerener Straße). Die Straße war nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10E. Die Flächen sind derzeit zum großen Teil mit Gehölzen bestanden bzw. in diesem Bereich mündet die Straße „Foppenkamp“ in die Frerener Straße. Daran schließen sich nach Osten ein Radweg und die Fahrbahn der Frerener Straße an.

2.4 Immissionssituation

a) Gewerbelärm (Anlage 2)

Nördlich des Gewerbebestandes befindet sich ein Kleinsiedlungsgebiet.

Im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 10 bis Nr. 10 E wurden die Flächen im Gewerbebestandort „Foppenkamp“ größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt. Die den Wohnnutzungen nächstgelegenen Teilflächen am nördlichen und südwestlichen Rand sind als eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe und Anlagen, deren Immissionen nicht wesentlich stören, festgesetzt worden. Diese Teilflächen sind damit auf den Störgrad eines Mischgebietes reduziert.

Im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne wurden zum Teil schalltechnische Berechnungen auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Dabei wurden für die Gewerbegebiete jeweils übliche flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) von 65/50 dB (A)/qm tags/nachts bzw. für die eingeschränkten Gewerbegebiete von 60/45 dB (A)/qm tags/nachts zugrunde gelegt.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden je nach Lage des jeweiligen Plangebietes Wohngebäude im nördlich an der Straße „Flasdiek“ gelegenen Kleinsiedlungsgebiet oder im Außenbereich südwestlich des Gewerbebestandes berücksichtigt.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 werden für die jeweiligen Baugebiete Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein Kleinsiedlungsgebiet 55/40 dB (A) tags/nachts. Wohnhäuser im Außenbereich sind hinsichtlich ihres Schutzanspruches entsprechend einem Dorf-/Mischgebiet zu beurteilen. Für diese Gebiete sind Orientierungswerte von 60/45 dB (A) tags/nachts anzustreben.

Die damaligen Berechnungen ergaben für den jeweiligen Immissionsort eine Einhaltung bzw. geringfügige Überschreitung (< 1 dB (A)) der jeweils maßgeblichen Orientierungswerte. Flächenbezogene Schalleistungspegel wurden in den Bebauungsplänen Nr. 10 bis Nr. 10 E jedoch nicht festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung werden Teile einer Straßenparzelle in einer Größe von ca. 1.280 qm in das Gewerbegebiet einbezogen. Die Planung stellt somit nur eine sehr geringfügige Erweiterung des bereits großflächig ausgewiesenen Gewerbegebietes dar. Die für die angrenzenden Flächen getroffenen Festsetzungen werden auch für die Erweiterungsfläche übernommen. Damit wird für etwa die Hälfte der Erweiterungsflächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe und Anlagen, deren Emissionen nicht wesentlich stören, festgesetzt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch die geplante Gewerbegebietserweiterung in der Nachbarschaft des Plangebietes hervorgerufen werden, ist eine Schallermittlung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dez. 2006)¹ durchgeführt worden (s. Anlage 2).

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 werden für die jeweiligen Baugebiete Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein Kleinsiedlungsgebiet 55/40 dB (A) tags/nachts.

Dabei wurden, wie bei den früheren Berechnungen, für ein Gewerbegebiet Emissionskontingente von 65/50 dB (A)/qm tags/nachts bzw. für ein eingeschränktes Gewerbegebiet von 60/45 dB (A)/qm tags/nachts angenommen.

Nach der vorliegenden Berechnung ergeben sich am nächsten, nördlich im Kleinsiedlungsgebiet gelegenen Wohngebäude (IP 1) durch die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen folgende Beurteilungspegel:

tags: 41,45 dB(A)

nachts: 26,45 dB(A)

Diese Werte liegen für den IP 1 tags/nachts um ca. 13,5 dB (A) unter dem Richtwert. Nach der TA-Lärm gelten Zusatzbelastungen, die 6 und mehr dB (A) unter dem Richtwert liegen, als nicht relevant. In diesem Fall ist auch eine Ermittlung der Vorbelastung nicht erforderlich.

¹ Bei der DIN 45691 sind gegenüber früheren Rechenverfahren (z.B. DIN 18005) Einflüsse durch Abschirmung, Reflexion sowie Boden- und Meteorologiedämpfung nicht enthalten. Bei gleichen Zahlenwerten ergeben sich nach der DIN 45691 überwiegend höhere Emissionspegel als nach der bisher üblichen Berechnung (z.B. nach DIN 18005 alt). Nach den Begriffsbestimmungen der DIN 45691 handelt es sich bei den damit errechneten zulässigen Emissionskontingenten (L_{EK}) somit um immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP).

Bei einer Unterschreitung um 10 dB (A) und mehr, wie im vorliegenden Fall gegeben, befindet sich der Immissionsort nach der TA-Lärm bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage. Durch die vorliegende Planung sind erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen durch Gewerbelärm daher nicht zu erwarten.

Insgesamt wird durch den vorliegenden Bebauungsplan somit kein neuer bzw. zusätzlicher Konflikt und keine Belastung, die über das bereits nach den bisherigen Festsetzungen mögliche Maß hinausgeht, geschaffen.

Sonstige Immissionen

Sonstige erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Stäube, Strahlung, Erschütterungen, Licht oder Abwärme) sind durch die späteren Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Diese können bei möglichen Erweiterungen auf der Ebene der jeweiligen Anlagengenehmigung beurteilt werden.

Verkehrslärmimmissionen

Mit der Oststraße (L 66) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 170 m östlich des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10E durchgeführte Verkehrslärmrechnungen unter Berücksichtigung von Prognosewerten für das Horizontjahr 2026 ergaben bei deutlich geringeren Abständen von ca. 30-35 m bereits eine Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB (A) um über 7 dB (A) tags / nachts.

Das vorliegende Plangebiet hält gegenüber der Landesstraße 66 einen deutlich größeren Abstand ein. Somit sind unzumutbare Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Verkehrslärm der L 66 nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10 E wurden die westlichen Teilflächen des vorliegenden Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der nördlich der angrenzenden Waldfläche gelegenen Wohnbebauung wurden für die nördliche Teilfläche Einschränkungen dahingehend getroffen, dass in diesem Bereich nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören (GE E). Darüber hinaus dürfen innerhalb des Gewerbegebietes nur Betriebe zugelassen werden, die keine grundwassergefährden-

den Stoffe einsetzen bzw. die durch entsprechende Vorkehrungen eine Grundwassergefährdung ausschließen.

Diese Festsetzungen bleiben unverändert erhalten und werden auch für die Erweiterungsflächen übernommen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Der Gewerbestandort ist mittlerweile überwiegend mit Gebäuden und Betriebswohnungen produzierender bzw. verarbeitender Gewerbebetriebe bebaut und soll auch zukünftig solchen Betrieben vorbehalten bleiben.

Um diese Nutzungsstruktur sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan Nr. 10 E ein Ausschluss von Vergnügungsstätten und vergleichbarer Einrichtungen für das gesamte Gebiet übernommen. Vergnügungsstätten sollten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen und wird ebenfalls für die Erweiterungsflächen übernommen.

Ausschluss von Bordellen und bordellartig geführten Gewerbebetrieben

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen drei Gruppen, die sich unter Ansprache bzw. Ausnutzung des Sexual- (z.B. Amüsierbetrieb), Spiel- (z.B. Spielhalle) und/oder Geselligkeitstriebes (z.B. Diskothek) einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl., § 4a Rn 22).

Besondere Schwierigkeiten bei der Einstufung in diese Definition bereiten Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs und vergleichbare Einrichtungen.

Nach einem Urteil des BVerwG vom 25.11.1983 entsprechen solche Betriebe nicht dem typischen - üblicherweise auf eine kommerzielle und stets passive erlebte „Unterhaltung“ der Kunden ausgerichteten - Erscheinungsbild der Vergnügungsstätten i.S. der BauNVO. Sie sind daher bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen und gemäß § 8 (2) Nr. 1 in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Gemeinde würde der Ausschluss von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zu der formulierten Zielsetzung führen.

Für die Gemeinde besteht jedoch die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 (9) BauNVO, wonach einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden können. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Aus den o.g. Gründen wurden daher auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 10E (GE und GE E) ausgeschlossen. Auch diese Festsetzung wird für das vorliegende Plangebiet unverändert übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete (GE und GE E) bleiben eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die auch für die Erweiterungsflächen übernommen werden.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE und GE E) wurde im bisherigen Bebauungsplan Nr. 10 E keine Bauweise festgesetzt. Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, brauchen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden. Die bisherige Regelung bleibt daher weiterhin bestehen.

Baugrenzen

Der Einbezug der bisherigen Straßenverkehrsfläche in einer Breite von ca. 9,5 m in das Gewerbegebiet dient vorrangig einer Ausweitung des Bauteppichs zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet. Zum östlich verlaufenden Radweg verbleibt ein Sicherheitsabstand von 1,25 m.

Entlang der nördlich gelegenen Waldfläche wird die Baugrenze mit einem unveränderten Abstand von 5 m weiter nach Osten geführt. Die östliche Baugrenze wird entsprechend der Erweiterung nach Osten verlagert und bleibt, außer im Bereich zu berücksichtigender Sichtflächen, mit einem Abstand von 3 m Breite zur verbleibenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich der Straße „Foppenkamp“ wurde im Bebauungsplan Nr. 10E eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Aufgrund der Breite der Straßenparzelle der Frerener Straße und des Abstandes der eigentlichen Straßentrasse mündet der „Foppenkamp“ jedoch weiter östlich innerhalb des bisherigen Straßengrundstücks in die Frerener Straße ein. Mit der vorliegenden Planung wird der Einmündungsbereich daher nach Osten verschoben und die Flächenfestsetzungen werden an die tatsächlich bestehende Situation angepasst.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 E wurden für das vorliegende Plangebiet keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Von der Planung unberührt verbleibt die nördlich angrenzende Fläche für Wald. Da der Wald eine wichtige Pufferfunktion zur nördlich gelegenen Kleinsiedlung erfüllt, wird in diese Festsetzung nicht eingegriffen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 F werden Teile einer angrenzenden Straßenparzelle dem Gewerbegebiet zugeordnet. Dadurch wird das im westlichen Bereich und angrenzend festgesetzte Gewerbegebiet entsprechend erweitert und innerhalb der bisherigen Straßenfläche wird eine ergänzende Bebauung ermöglicht.

Durch die Ausweitung des Bauteppichs nach Osten wird im Gewerbegebiet eine verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht. Die im Gewerbegebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen müssen sich in Art und Umfang weiterhin als nicht erheblich belästigende (GE) bzw. nicht wesentlich störende Betriebe (GEE) in den festgesetzten Rahmen einfügen.

Da die Nutzungsmöglichkeiten damit an die der angrenzenden Flächen angepasst werden und östlich des Plangebietes keine Bebauung angrenzt, werden nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Die von den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen ausgehenden Schallimmissionen unterschreiten die Irrelevanzgrenze nach TA Lärm in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte erheblich. Durch die vorliegende Planung sind erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen durch Gewerbelärm daher nicht zu erwarten.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang als Baugebiet festgesetzten bzw. als Straßenverkehrsfläche genutzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 2.780 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.000 qm. Ein Ausgleich ist für den Einbezug von Teilen einer bisherigen Straßenverkehrsfläche in das Gewerbegebiet somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Im vorliegenden Fall befinden sich innerhalb der Straßenparzelle mehrere Einzelbäumen (Straßenbegleitgrün). Aus der Überplanung einer bislang mit Gehölzen bestandenen Fläche können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der Lage des Gebietes zwischen bestehender Bebauung und einer Straße, ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Zu erwartende Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume und Waldflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um jedoch den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel sicher auszuschließen, dürfen Fällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird von der Straße „Foppenkamp“ durchquert und grenzt im Osten an die Frerener Straße an, welche südlich des Plangebietes in die Oststraße (L 66) einmündet. Der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit gegeben.

Da das Straßengrundstück der Frerener Straße, wie beschrieben, eine Breite von ca. 27 m aufweist, mündet die Straße „Foppenkamp“ innerhalb dieses Straßengrundstückes in die Fahrbahn der Frerener Straße ein. Der im Bebauungsplan Nr. 10 E vorgesehene Einmündungsbereich wird daher vorliegend nach Osten verschoben und an die tatsächliche Situation angepasst.

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke soll, wie bisher, im wesentlichen über die Straße „Foppenkamp“ erfolgen. Der nördlich der Straße Foppenkamp ansässige Betrieb möchte jedoch, aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenpotentials, aus betriebswirtschaftlichen Gründen die bestehende Zufahrt um eine weitere Zu-/Abfahrt auf die Frerener Straße ergänzen. Für den Betrieb soll daher eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig sein. Diese Festsetzung soll durch einen begleitenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betrieb und der Gemeinde ergänzt werden, um eine Anordnung der Zufahrt im nördlichen Bereich des Gewerbegrundstückes zu erreichen.

Im Übrigen wird jedoch entlang der Frerener Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um keine Zufahrten im Nahbereich der Einmündung der Straße „Foppenkamp“ in die Frerener Straße zu erhalten.

Sichtdreiecke

An der Einmündung der Straße "Foppenkamp" in die Frerener Straße sind Sichtfelder in der Größenordnung 10/200 m vorgesehen. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass das dargestellte Sichtdreieck von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten ist.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbe-
reich dar. Für die ergänzend mögliche Bebauung ist der Anschluss an vorhan-
dene Erschließungsanlagen möglich. Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird
gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 10 E somit nicht wesentlich
geändert.

Abfallentsorgung

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

Oberflächenentwässerung

Der Boden im Plangebiet besteht aus Sanden, die eine hohe Durchlässigkeit
aufweisen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 10
bis Nr. 10 E vorgesehen, dass das Oberflächenwasser, soweit möglich, auf
den jeweiligen Grundstücken versickert werden soll. Sofern eine vollständige
Versickerung jedoch nicht möglich ist, sollte ein Anschluss an die vorhandene
Regenwasserleitung erfolgen, welche das Oberflächenwasser nach Norden in
den „Lengericher Dorfbach“, ein Gewässer II. Ordnung, ableitet. Diese Rege-
lung hat bislang zu keinen Problemen geführt und soll daher auch für die Er-
weiterungsflächen gelten.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechen-
den Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz
in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen
Wasserbehörde zu beantragen.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im
Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärme-
energiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Ener-
gien gedeckt werden.

Mit der vorgesehenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014²) sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

Bodenfunde

Innerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes 10 E (westlich und südlich angrenzend) befinden sich Bodendenkmale. Im Bereich des Plangebietes ist daher ebenfalls mit Bodendenkmalen zu rechnen. Vorhandene Bodendenkmale sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Ist eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung eines Bodendenkmals im Einzel- und Ausnahmefall nicht zu verhindern, steht eine mögliche Erlaubnis von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung / Dokumentierung der Denkmalsubstanz. Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes Bodendenkmal würde den besonderen verfassungsgemäßen Schutz der Denkmäler missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt, ist dieser als Veranlasser der im Grunde nur von ihm gewollten, zumeist entgegen der denkmalfachlichen Erwägungen stehenden Grabungen anzusehen. Daher hat der Vorhabensplanende als Veranlasser diese fachkundigen (Rettings-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 II, S. 2709 ff.) durchführen zu lassen und die dafür notwendigen jeweiligen Kosten zu tragen.

Auf die Notwendigkeit von Voruntersuchungen und bei Bedarf auch von Ausgrabungen wird im Bebauungsplan wie folgt hingewiesen:

„Die Untere Denkmalschutzbehörde ist spätestens vier Wochen vor Beginn der ersten Arbeiten zu informieren, damit vorherige bzw. baubegleitende archäologische Maßnahmen möglich sind. Jede Baumaßnahme bzw. jeglicher Eingriff in den Boden ist dem Landkreis Emsland spätestens vier Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Begutachtung und ggf. notwendig werdenden archäologischen Arbeiten muss die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde gesondert freigegeben werden.

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

² Das Bundeskabinett hat am 16.10.2013 die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. Sie wird voraussichtlich zum 01.05.2014 in Kraft treten.

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Unteren Denkmalschutzbehörde getragen werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder 44-4041.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet	2.504 qm	90,0 %
Straßenverkehrsfläche	278 qm	10,0 %
Plangebiet	2.782 qm	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 10.03.2014 bis 10.04.2014 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Lengerich ausgelegt.

In diesem Rahmen wurde der Öffentlichkeit auch Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 27.05.2014

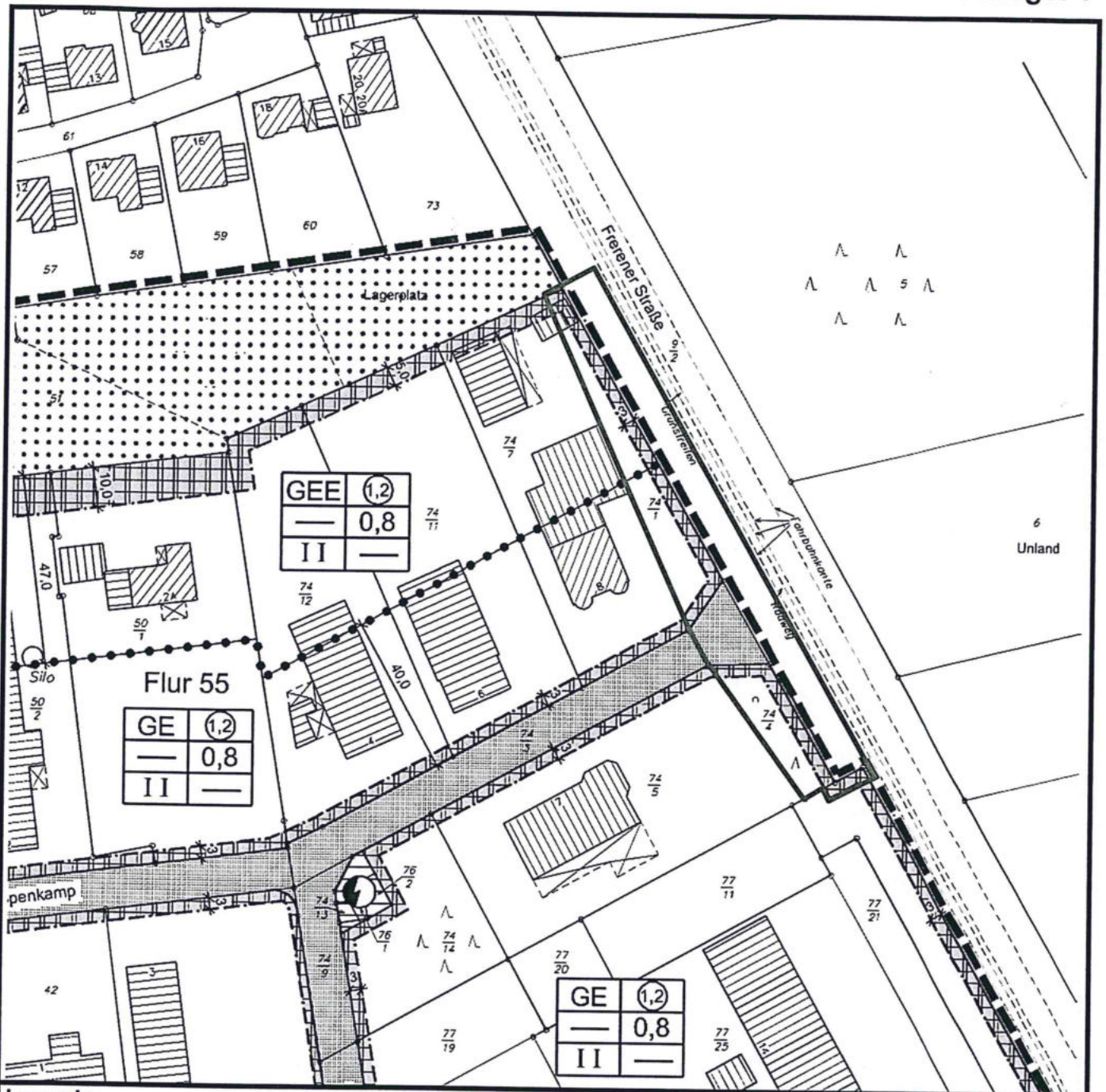
Lengerich, den 18. JULI 2014


Bürgermeister



Anlagen

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 E
2. Schalltechnische Berechnung



Legende:

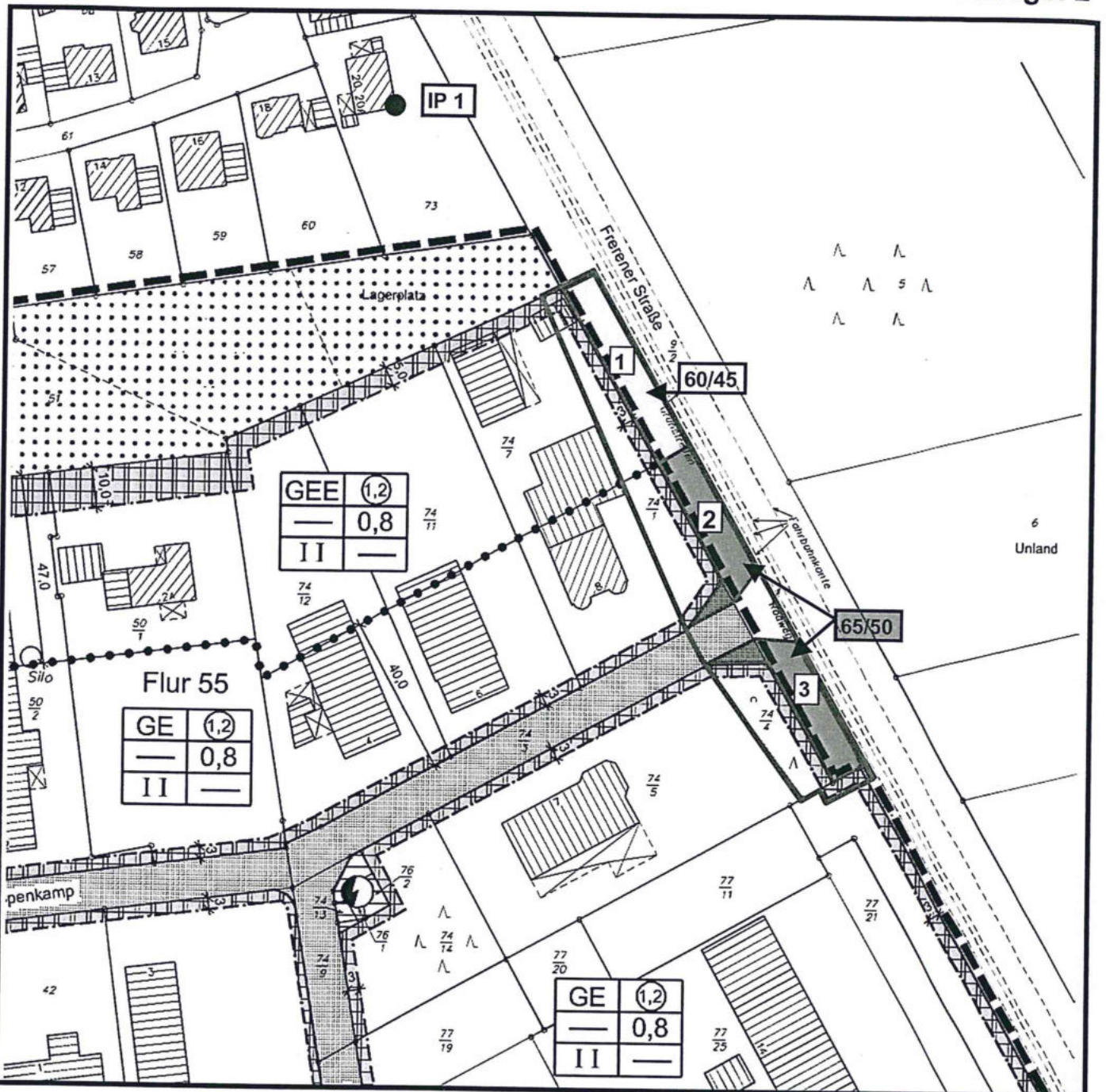
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 10 F
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 10 E
- Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 E:**
- GE** Gewerbegebiet
- GEE** Gewerbegebiet mit Einschränkungen (nur für Betriebe und Anlagen, deren Emissionen nicht wesentlich stören)
- 0,8** Grundflächenzahl
- (1,2)** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Wald

Gemeinde Lengerich

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 10 F

Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 10 E

M 1 : 1.500



GEE	(1,2)
—	0,8
II	—

Flur 55

GE	(1,2)
—	0,8
II	—

GE	(1,2)
—	0,8
II	—

Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 10 F
- Bestehende Gewerbegebiete (B.-Plan Nr. 10E)
- Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 F neu ausgewiesene Gewerbeflächen (Fl. 1-3)
- IP 1 Immissionspunkt
- 65/50 Zugrunde gelegte Emissionskontingente (L_{EK}) in dB (A) /qm tags/nachts
- 60/45 in dB (A) /qm tags/nachts

Gemeinde Lengerich

Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 10F

Berechnung der
Schallimmissionen
durch Gewerbelärm

M 1 : 1.500

Bebauungsplan Nr. 10 F der Gemeinde Lenggerich

Berechnung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm mit Hilfe von Emissionskontingenten (L_{EK}) nach DIN 45691

Immissionsort IP 1 – Wohnhaus im Kleinsiedlungsgebiet (WS)

Fläche	Fläche (s_i) in q_m	Abstand (s) in m	ΔL_{ij} Ausbreitungsdämpfung in dB	L_{EK} Emissionskontingent in dB		Anteil Immissionspegel in dB am IP 1 $L_{EK} - \Delta L_{ij}$	
				tags	nachts	tags	nachts
F1	470	87	$\Delta L_{ij} = -10 \lg(s_i / (s^2 \times \pi \times 4))$ 23,06	60	45	36,94	21,94
F2	400	130	27,25	65	50	37,75	22,75
F3	410	183	30,11	65	50	34,89	19,89
Beurteilungspegel L_r am IP 1				$10 \lg \Sigma 10^{0,1(L_{EK} - \Delta L_{ij})} =$		41,45	26,45