

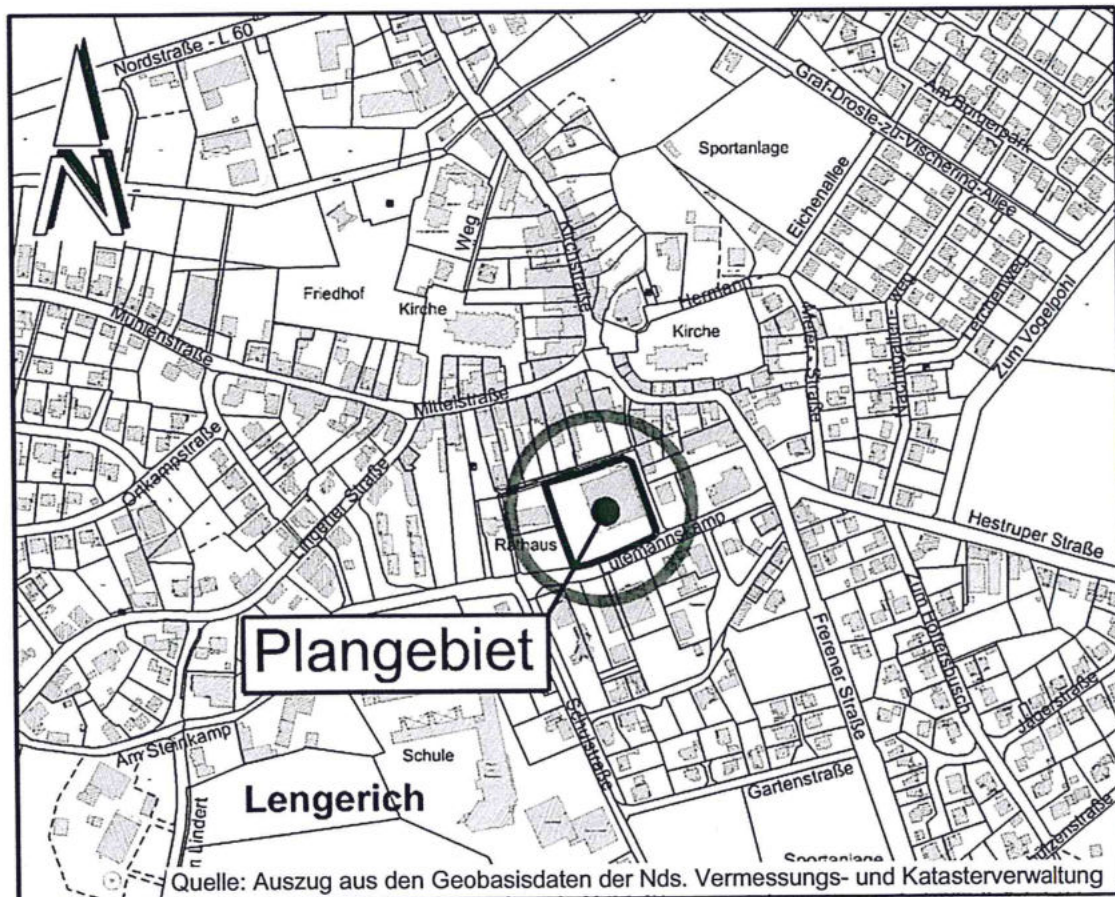


Gemeinde Lengerich
Landkreis Emsland

- Urschrift -



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 15/Teil B
2. Änderung
„Ortsmitte - Süd“
Mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

| 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 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 10 |
| 2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN..... | 11 |
| 3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN | 11 |
| 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 11 |
| 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG..... | 12 |
| 3.3 BAUWEISE / BAUGRENZEN UND STELLPLÄTZE..... | 14 |
| 3.4 AUFHEBUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO) | 14 |
| 3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN | 14 |
| 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 15 |
| 4.1 VERSORGUNGSSTRUKTUR | 15 |
| 4.2 LÄRMIMMISSIONEN | 16 |
| 4.3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG | 18 |
| 5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG | 19 |
| 6 HINWEISE | 20 |
| 7 PLANUNGSSTATISTIK | 20 |
| 8 VERFAHREN | 21 |
| ANLAGEN | 21 |

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B "Ortsmitte - Süd" der Gemeinde Lengerich befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage von Lengerich. Es erstreckt sich von der Mittelstraße im Norden und Westen bis zur Frerener Straße im Osten und der Straße "Lütemannskamp" im Süden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 25/1 der Flur 42, Gemarkung Lengerich, im südwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet wird bereits langjährig durch einen Lebensmitteldiscountmarkt und einen Sonderpostenmarkt genutzt. Der Lebensmittelmarkt plant eine Modernisierung und Neuausrichtung seines Betriebes und möchte durch einen

Neubau des Marktgebäudes die derzeitige Verkaufsfläche (VF) von ca. 700 qm auf ca. 1.000 qm erhöhen. Das Modernisierungskonzept soll dabei nicht primär der Ausweitung des Sortiments, sondern der Anpassung an aktuelle, marktgerechte Betreiberstandards und damit der längerfristigen Sicherung des Standortes dienen¹. Im Zuge der geplanten baulichen Veränderung soll auch der Sonderpostenmarkt um ca. 200 qm auf dann ca. 580 qm erweitert werden.

Diese Zielsetzungen sind nach Auffassung der Gemeinde sinnvoll. Das Vorhaben soll daher ermöglicht werden. Als dann großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit 1.000 qm Verkaufsfläche fügt sich der Lebensmittelmarkt jedoch nicht mehr in die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B, rechtskräftig seit dem 28.02.1997, ein. Dieser setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest (Anlage 1). Aus diesem Grund soll daher eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 13 a BauGB kann eine 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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.250 qm. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Baugebiet festgesetzten Bereich, für den durch die Umstufung in ein Sondergebiet „Einzelhandel“ ein ausreichender Rahmen für den geplanten Neubau einschließlich Geschäftserweiterungen geschaffen werden soll.

¹ Als langfristige Option ist eine Erweiterung um zusätzliche 200 qm VF auf dann 1.200 qm vorgesehen.

Das Gebiet ist als Teil der zentralen Ortslage von Lengerich vollständig von Bebauung umgeben und selbst mit einem größeren Marktgebäude bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht.

Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der Planung soll die Erweiterung der ansässigen Betriebe ermöglicht werden. Während der Sonderpostenmarkt auch nach Erweiterung mit ca. 580 qm Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO verbleibt, soll für den Lebensmitteldiscounter eine Erweiterung von derzeit ca. 700 qm auf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche ermöglicht werden. Damit handelt es sich zukünftig um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und um ein Vorhaben nach Anlage 1, Punkt 18.6.2 UVPG (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm). In Verbindung mit Punkt 18.8 UVPG ist bei solchen Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Mit Hilfe der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien ist daher die mögliche Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter zu prüfen und die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Vorhaben festzustellen. Soweit keine UVP erforderlich ist, kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden (Schmidt-Eichstaedt, BauR 2007, 1148-1159).

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c des UVPG

Im Folgenden wird untersucht, ob für den vorliegenden Fall eine UVP-Pflicht im Einzelfall besteht. Gem. § 3c UVPG ist bei der Vorprüfung auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 8. April 2013

| 1 Merkmale des Vorhabens | | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Größe des Vorhabens | Es wird ein bestehender Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VF) von derzeit 700 qm als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 1.000 qm VF (optional bis 1:200 qm VF) entwickelt. Zusätzlich soll auch der bestehende Sonderpostenmarkt um 200 qm auf 580 qm VF erweitert werden. Das Plangebiet weist eine Grundstücksfläche von ca. 5.250 qm auf. |
| 1.2 | Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch das Vorhaben | Die Flächen waren bereits bislang bebaut und sind fast vollständig versiegelt. Eine ergänzende bzw. eine Neubebauung hätte jederzeit auf Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes realisiert werden können. |
| 1.3 | Abfallerzeugung | Bezogen auf die zukünftig geplante Nutzung besteht keine Relevanz. Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Entsorgungssysteme. |
| 1.4 | Umweltverschmutzung und Belästigung | Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und in der zentralen Ortslage von Lengerich sind zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastungen (Lärm, Abgase), die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, in nur geringem Umfang zu erwarten. <ul style="list-style-type: none"> Die benachbarte Bebauung wird, soweit erforderlich, durch bauliche Maßnahmen und durch zeitliche Einschränkungen, z.B. der Lieferzeiten, gegenüber möglichen Lärmauswirkungen geschützt. Erholungsgebiete oder aus Sicht des Naturschutzes oder der Landespflege störepfindliche Biotope sind in der Nähe nicht vorhanden. |
| 1.5 | Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien | Produktionsverfahren oder Technologien sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, damit sind in diesem Rahmen auch keine Fragen des Unfallrisikos zu erörtern. |

| 2 Standort des Vorhabens | | Empfindlichkeit je Kriterium: | Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich? ↓ |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.1 | Nutzungskriterien: Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung | Siedlung: Das Gebiet ist dem bestehenden Siedlungsbereich von Lengerich zuzuordnen und nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lengerich (2007) Teil des zentralen Versorgungsbereiches von Lengerich. Das Gebiet war bereits bislang vollständig als Baugebiet festgesetzt und mit einem Lebensmittel- und einem Sonderpostenmarkt bebaut. | - |

| | | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| | | <u>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</u> Eine land-, forst oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. | - |
| | | <u>Erholung:</u> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf. | - |
| | | <u>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</u> Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen, Zu- und Ausfahrten sowie Ver- und Entsorgungsstrukturen bleiben erhalten. | - |
| 2.2 | <u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes | <u>Wasser:</u> Im Plangebiet sind keine natürlichen oder künstlichen Gewässer vorhanden. | - |
| | | <u>Boden:</u> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Die Planung erfolgt auf bereits bislang bebauten und damit stark anthropogen beanspruchten Flächen. Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden teilweise erhöht und an die bereits bestehende Situation angepasst. Die Zahl der Vollgeschosse wird dagegen reduziert und die Höhenentwicklung begrenzt. | - |
| | | <u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u> Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind gering, da keine höherwertigen Biotope betroffen sind. | - |
| | | <u>Landschaftsbild:</u> Von dem Vorhaben gehen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus. | - |
| 2.3 | <u>Schutzkriterien:</u> | <u>Schutzbedürftigkeit</u> | |
| 2.3.1 | Natura 2000-Gebiete | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | - |
| 2.3.2 | Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | - |
| 2.3.3 | Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | - |
| 2.3.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | - |
| 2.3.5 | Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | - |

| | | | |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 2.3.6 | Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | - |
| 2.3.7 | Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | - |
| 2.3.8 | Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellengebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | - |
| 2.3.9 | Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | Überschreitungen nicht bekannt | - |
| 2.3.10 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes | Lengerich hat die Funktion eines Grundzentrums: Die Erweiterung des Lebensmittel- und des Sonderpostenmarktes erfolgt an einem langjährig bestehenden Standort in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich von Lengerich. (S. 15 Einzelhandelsgutachten; BBE Münster, Mai 2015) Den Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen. | - |
| 2.3.11 | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden. | - |

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

| 3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff) | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen: | |
| 3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung) | |
| 3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen | |
| 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen | |
| 3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen | |
| 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen | |
| Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen | <p>Die Planung dient dem Neubau eines bereits ansässigen Lebensmittelmarktes und der Erweiterung von bisher ca. 700 qm auf ca. 1.000 qm (optional bis 1.200 qm) Verkaufsfläche (VF). Ein ebenfalls ansässiger Sonderpostenmarkt soll in diesem Zuge um 200 qm auf ca. 580 qm VF erweitert werden.</p> <p>Die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen beschränkt sich auf das Plangebiet und die unmittelbar benachbarten Nutzungen</p> <p>Das bisherige Mischgebiet ist bereits mit einem Marktgebäude, welches beide Betriebe beherbergt, bebaut und aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs fast vollständig versiegelt. Im Gebiet war bislang eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Höhen bis zu 12 m zulässig. Mit der vorliegenden Planung wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 7 m beschränkt.</p> <p>Der Einzelhandelsstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Die Nahversorgungsfunktion wird durch den Geschäftsneubau mit -erweiterung gestärkt. Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient im Wesentlichen der inneren Neuausrichtung und einem marktgerechten Ausbau.</p> <p>Aufgrund der Lage im Ortszentrum mit bestehenden unvermeidlichen Begleiterscheinungen (Geschäftsleben, Straßenverkehr) wird die Umgebung des Vorhabens hinsichtlich der Störungen bereits jetzt hiervon bestimmt. Durch die Geschäftserweiterung ist, im Vergleich zur bisherigen Situation, mit keinem wesentlichen Anstieg der Verkehrsbelastung zu rechnen (s.a. Kap. 4.2 und Anlage 5).</p> <p>Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen wurde durch die BBE Münster eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, welche mögliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Lengerich und die Nachbarkommunen untersucht hat. Nach der Analyse wirkt sich das Vorhaben größtenteils auf einen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Nahversorgungsstandort aus. Für den Betrieb sind abwägungsrelevante Umverteilungseffekte über 30 % möglich. Eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung der wohnungsnahen, flächendeckenden Nahversorgung innerhalb Lengerichs ist hieraus nach Aussage der BBE allerdings nicht abzuleiten.</p> <p>Gegenüber den sonstigen Standortlagen innerhalb von Lengerich bzw. der Samtgemeinde liegen die Umsatzzumlenkungen deutlich unter 10 %. Die Analyse kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben im Untersuchungsraum nicht zu städtebaulichen oder regionalplanerischen Funktionsstörungen führen wird. Allerdings wird empfohlen, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes derzeit auf eine Verkaufsfläche von 1.000 qm zu begrenzen (s.a. Kap. 4.1 und Anlage 3).</p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild</p> | <p>Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf die natürlichen Merkmale ist gering. Das Gebiet wurde im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer Versiegelung der Fläche von 60 % durch Hauptgebäude und bis zu 80 % durch Nebenanlagen festgesetzt. Tatsächlich weist das Gebiet durch Zufahrten und Stellplätze eine darüber hinausgehende intensivere Bodennutzung auf.</p> <p>Es wird kein für das Schutzgut Wasser sensibler Bereich beeinträchtigt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die über das nach den bisherigen Festsetzungen zulässige Maß hinausgehen, oder auf Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich nur in geringem Umfang. Die Erhöhung entspricht jedoch im Wesentlichen der bereits bestehenden Situation.</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten. Eine ergänzende Bebauung wäre jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich.</p> <p>Die Dauer der Auswirkungen wird durch die Dauerhaftigkeit der errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzungen bestimmt; der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft ist wiederherstellbar; die Auswirkungen auf die Umwelt sind reversibel.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ergebnis:

Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes im Zuge eines Neubaus des Marktgebäudes im zentralen Bereich von Lengerich. Konkret ist die Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 300 qm auf ca. 1.000 qm vorgesehen. Die Erweiterung dient dabei im Wesentlichen der Neuausrichtung des Marktes, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. In diesem Zuge soll auch ein ebenfalls ansässiger Sonderpostenmarkt um 200 qm auf ca. 580 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Das Marktgebäude befindet sich aufgrund seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich von Lengerich an einem schützenswerten Standort. Mit der Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe am vorliegenden Standort kommt die Gemeinde daher der dem Bereich zugeordneten Versorgungsfunktion nach (s.a. Kap. 4.1 sowie Anlage 3: Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse).

Durch das Vorhaben ist nach einer schalltechnischen Beurteilung von einer nur geringen Zunahme des Kundenverkehrs auszugehen (s. Anlage 5), der sich unmittelbar an den Ausfahrten mit dem übrigen Verkehr vermischt und keine Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich macht. Für die Betriebe können im Übrigen Maßnahmen vorgesehen werden (Öffnung und Lieferverkehr nur während der Tagzeit, Begrenzung der zulässigen Schallleistungspegel für Einzelanlagen etc.), durch welche die jeweiligen Richtwerte durch die geplante Nutzung an allen maßgeblichen Immissionsorten um mind. 2 dB (A), größtenteils jedoch deutlich mehr (-10 bis -27 dB (A)) unterschritten werden. Die konkret erforderlichen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären (s. a. Kap 4.2).

Das Gebiet hätte jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen bebaut und auf einer Fläche von bis zu 80 % durch Hauptgebäude und Nebenan-

lagen versiegelt werden können. Tatsächlich wird das Gebiet jedoch, aufgrund der Zufahrten und des erforderlichen Stellplatzbedarfs, bereits derzeit intensiver genutzt. Es wird somit ein stark anthropogen beanspruchter Bereich mit nur geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird mit der vorliegenden Planung auf 100% erhöht. Dies entspricht jedoch der bereits vorhandenen Situation. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf 7 m begrenzt.

Für die geplante Erweiterung wurde eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt, nach deren Ergebnis das Vorhaben gegenüber den Einzelhandelsbeständen verträglich ist, zumal es sich um ein Erweiterungsvorhaben eines langjährig geführten Standortes im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde handelt. Es wird empfohlen, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von 1.000 qm zu begrenzen und die Option einer vorgesehenen späteren Erweiterung auf 1.200 qm VF derzeit unberücksichtigt zu lassen. Dieser Empfehlung wird mit der vorliegenden Planung gefolgt. Auch die raumordnerische Beurteilung des geplanten Projektes durch den Landkreis Emsland kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung unter diesen Bedingungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Für die zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene Erweiterung auf 1.200 qm VF ist die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit unter den dann maßgeblichen Rahmenbedingungen neu zu prüfen.

Nach der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, kann festgestellt werden, dass das Vorhaben bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere der Lärmschutzmaßnahmen, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

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

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist das Plangebiet, wie auch die umliegenden Flächen, als gemischte Baufläche dargestellt.

Soweit der Bebauungsplan, wie im vorliegenden Fall durch die geplante Festsetzung als Sondergebiet „Einzelhandel“ gegeben, vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Festsetzung zu berichtigen. Der Flächennutzungsplan soll daher durch die Darstellung eines Sondergebietes - Einzelhandel berichtigt werden (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich mit dem Gebäude des Lebensmittelmarktes und des Sonderpostenmarktes bebaut. Das Gebäude wurde auf Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B, welcher das Plangebiet als Mischgebiet ausweist, gebaut.

Das Gebiet wird im Norden, Osten und Süden durch die Straße „Lütemannskamp“ begrenzt. Daran schließt sich das weitere Ortszentrum von Lengerich mit klein- und großflächigen Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetrieben an. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des mit dem Bebauungsplan Nr. 15/Teil B festgesetzten Mischgebietes bzw. einer Fläche für Gemeinbedarf „Post“, welcher für die Flächen die Möglichkeit einer zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise festsetzt (s. Anlage 1).

Nördlich der Mittelstraße befinden sich die Kath. Kirche von Lengerich und weitere öffentliche Einrichtungen (Bücherei, Kindergarten). Im Westen grenzt das Rathaus der Gemeinde mit der südlich angrenzenden dazugehörigen Grünfläche an das Plangebiet. Die als Rasenfläche gestaltete Grünfläche ist im ursprünglichen Bebauungsplan als private Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Das Rathaus ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind bereits seit längerem ein Lebensmittel- und ein Sonderpostenmarkt ansässig, bei denen im Zuge eines Neubaus eine Verkaufsflächen-erweiterung vorgenommen werden soll, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit der geplanten Erweiterung die Schwelle zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Solche Betriebe sind, außer in Kerngebieten, nur in Sondergebieten zulässig.

Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Sondergebiet festgesetzt und die Zweckbestimmung durch die Festlegung „Einzelhandel“ konkretisiert.

Entsprechend der im Urteil des VG Osnabrück vom 30.01.2014 (Az: 2 A 144/10) formulierten Anforderung, dass keine betriebsunabhängige Festset-

zung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe vorgenommen werden darf, wird das Sondergebiet weitergehend gegliedert (SO 1 und SO 2). Die Teilflächen werden der jeweiligen Nutzung (Lebensmittel- bzw. Sonderpostenmarkt) konkret zugeordnet und es werden Begrenzungen der Verkaufs- bzw. Nutzfläche für die einzelnen zulässigen Betriebe getroffen.

- Für den im **SO 1** zulässigen Lebensmittelmarkt wird die Verkaufsfläche auf max. 1.000 qm begrenzt. Die zulässigen Warensortimente werden konkret festgesetzt und entsprechend der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse (s. Anlage 3, S. 19) und unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des „Einzelhandlungskonzeptes für die Gemeinde Lengerich“ auf die Sicherung der Nahversorgung ausgerichtet. Der Verkaufsflächenanteil für das Kernsortiment der Grundversorgung: Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel), Drogerie- und Hygieneartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung soll dabei mindestens 85 % betragen. Der Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Non-Food-Rand- und Aktionsortsortimente wird dementsprechend auf höchstens 15 % begrenzt.
- Im **SO 2** ist ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 580 qm zulässig. Der Markt ist aufgrund seiner Betriebsform durch ständig wechselnde Sortimente im Niedrigpreissektor gekennzeichnet, die sich sowohl aus den nach der BBE im Einzelhandelskonzept für Lengerich definierten Listen für nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Sortimente als auch aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten zusammensetzen. Zur Sicherstellung dieser Nutzung und um einen zu hohen Verkaufsflächenanteil einzelner Sortimente mit möglicherweise städtebaulich negativen Auswirkungen zu vermeiden, wird für den Sonderpostenmarkt ergänzend festgesetzt, dass einzelne Sortimente einen Anteil von max. 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist gleichzeitig weit genug gefasst, um eine Änderung einzelner Sortimente oder deren Anpassung, z.B. an veränderte Marktbedingungen, zu ermöglichen.

Darüber hinaus sollen im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) neben Lagerflächen auch Büro- und Verwaltungsräume sowie alle zugehörigen Nebenanlagen zulässig sein.

Durch die geplante Nutzung sind nach Aussage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (Anlage 3) keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden, die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte zu erwarten (s. dazu Ausführungen in Kap. 4.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Als Grundflächenzahl wird für das Gebiet ein Wert von 0,8 festgesetzt.

Durch die mit der BauNVO von 1990 begrenzte Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze), ergibt sich für Stellplätze und Nebenanlagen für das geplante Vorhaben ein zu enger Rahmen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO können im Bebauungsplan jedoch von dieser Regelung abweichende Bestimmungen getroffen werden, insbesondere wenn bei weiteren Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu rechnen ist oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Das Plangebiet ist Teil der zentralen Ortslage von Lengerich und weist bereits jetzt eine intensive Bodennutzung auf. Durch vorhandene Zufahrten und Stellplätze ist das Plangebiet bereits vollständig versiegelt. Durch die geplanten Markterweiterungen bleibt der hohe Stellplatzbedarf weiterhin bestehen. Aus diesem Grund soll im Plangebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig sein.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist es notwendig zur hinreichenden Konkretisierung das Maß der baulichen Nutzung dreidimensional zu bestimmen. Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 16 Rn 21).

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15/Teil B setzte für das vorliegende Plangebiet bisher die Geschosszahl im westlichen Teil mit zwei zulässigen und im östlichen Teil mit drei zulässigen Vollgeschossen fest. Darüber hinaus wurde die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Traufhöhen von 3,8 - 7 m und Firsthöhen von 9,5 - 12 m, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt. Es ist jedoch vorgesehen, den geplanten Marktneubau als eingeschossiges Gebäude mit einer nur geringen Höhe von unter 7 m zu errichten. Die Geschosszahl wird daher auf ein Vollgeschoss und die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße „Lütemanskamp“ in der Mitte vor dem Baukörper.

Die maximale Höhe soll jedoch nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des § 5 Abs. 4 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftleitungen, gelten. Auch Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen sollen, soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden, von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen werden.

3.3 Bauweise / Baugrenzen und Stellplätze

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine geschlossene Bauweise fest. Danach sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung wurde jedoch als Einzelgebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet. Das Planungskonzept sieht vor, das Marktgebäude an etwa gleicher Lage durch einen Neubau mit einer Länge von über 50 m zu ersetzen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet eine Bauweise nicht festgesetzt. Soweit keine Bauweise festgesetzt ist, können auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge errichtet werden. Im Übrigen regeln sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der NBauO.

Der Bauteppich wird auf den östlichen Teil des Plangebietes, d.h. den Bereich des geplanten Gebäudes, beschränkt. Die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Zufahrten nehmen fast den gesamten übrigen Teil des Plangebietes ein.

3.4 Aufhebung der örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B wurden örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt. Danach waren die Außenwände der Gebäude als Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun auszuführen. Die Hauptdächer wurden auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° beschränkt. Es sollten nur Ton- oder Betondachziegel in den Farben rot bis rotbraun verwendet werden.

Das entstandene Gebäude hält die Festsetzungen, insbesondere zur Dachneigung jedoch nicht ein, da diese aufgrund der erforderlichen Größe des Gebäudes zu hohen Dachaufbauten geführt hätte.

Auch das neu geplante Gebäude wird den Anforderungen an die Farbgestaltung und Dachneigung nicht gerecht. Da im Umfeld des Plangebietes ebenfalls bereits Gebäude entstanden sind, welche den geforderten Rahmen in Bezug auf Material und Farbe nicht einhalten, sollen die örtlichen Bauvorschriften im vorliegenden Plangebiet nicht mehr festgesetzt werden. Nach Auffassung der Gemeinde ist eine besondere Gestaltung der Gebäude in diesem durch größere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geprägten Bereich der Ortslage nicht weiter erforderlich. Aus diesen Gründen sollen die bislang festgesetzten örtlichen Bauvorschriften im vorliegenden Plangebiet keine Gültigkeit mehr entfalten und werden aufgehoben.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B sollte pro 10 Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter und heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Diese Festsetzung wird mit der vorliegenden Planänderung aufgehoben (s. a. Kap. 4.3). Die im Westen angrenzend festgesetzte private Grünfläche bleibt von der vorliegenden Planänderung jedoch unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Versorgungsstruktur

(Anlage 4)

Die Planung dient der Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittel- und eines Sonderpostenmarktes im zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte von Lengerich. Während der Sonderpostenmarkt im Zuge der baulichen Veränderungen mit dann 580 qm Verkaufsfläche weiterhin unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit verbleibt, ist der Lebensmittelmarkt mit zukünftig 1.000 qm VF als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen.

Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur wurde durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (Anlage 3).

Diese Untersuchung überprüft das Vorhaben mit den raumordnerischen Zielsetzungen insbesondere hinsichtlich des Konzentrations- und Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes. Grundlage der Untersuchung bildet das ebenfalls von der BBE Münster erstellte „Einzelhandlungskonzept für die Gemeinde Lengerich“ (2007). Nach dessen Zielsetzung sollen zentrenrelevante Betriebe und auch standortgerechte Nahversorgungseinrichtungen auf planungsrechtlich abgesicherte und damit grundsätzlich entwicklungsfähige Areale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches konzentriert werden.

Der vorliegende Marktstandort befindet sich im Ortszentrum von Lengerich und wird bereits langjährig durch einen Lebensmittelmarkt/-discounter und einen Sonderpostenmarkt genutzt. Das Vorhaben befindet sich somit in integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich von Lengerich. Eine Entwicklung des Marktes entspricht damit grundsätzlich der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde.

Der ansässige Lebensmittelmarkt führt ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf ca. 85-87 % der Verkaufsfläche. Nach den Ermittlungen der Wirkungs- und Verträglichkeitsanalyse werden die Umsätze des Lebensmittelmarktes vollständig innerhalb der Samtgemeinde generiert, für die die Gemeinde Lengerich als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion übernimmt.

Durch die Erweiterung bietet sich die Möglichkeit, den Standort marktgerecht auszubauen, um den Bestand nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten. Die Erweiterung dient dabei im Wesentlichen der Modernisierung (z.B. breitere Gänge, verbesserte Warenpräsentation) und der Optimierung der funktionalen Abläufe, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden.

Das Vorhaben wirkt sich mit über 30 % der Bestandsumsätze insbesondere auf einen Nahversorgungsstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Lengerich aus, da dieser einen identischen Versorgungsradius aufweist, wie die im Hauptzentrum ansässigen Anbieter. Eine Betriebsaufgabe durch Veränderungen des Angebotsbesatzes innerhalb der Gemeinde ist daher nicht auszuschließen. Nach Aussage des Gutachters wird sich die Wirtschaftlichkeit der Betriebsstätte jedoch langfristig auch ohne Realisierung des

vorliegenden Vorhabens stellen, da der Anbieter sowohl hinsichtlich der Flächendimensionierung, den Anlageeigenschaften als auch der konzeptionellen Ausgestaltung deutliche Wettbewerbsnachteile aufweist.

Aufgrund des identischen Versorgungsradius lässt sich eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung der wohnungsnahen flächendeckenden Nahversorgung innerhalb von Lengerich hieraus nicht ableiten und die zu prognostizierenden Auswirkungen sind auch angesichts der städtebaulichen Zentrenhierarchie und einer gegenüber dem Hauptzentrum städtebaulich geringeren Bedeutung abwägbar, da die Sicherung und Entwicklung des Hauptzentrums das oberste städtebauliche Ziel darstellt. Dies wäre auch bei einer Erweiterung des Marktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm der Fall, jedoch wird im Gutachten derzeit eine Begrenzung auf 1.000 qm VF empfohlen, um sowohl die Maßstäblichkeit gegenüber anderen Betriebsstätten als auch deren Entwicklungschancen zu wahren (s. Anlage 3, S. 50-51).

Im Hauptzentrum von Lengerich sind Umverteilungseffekte von max. 6,5 % und in der Ortslage von Bawinkel von 5,9 % zu erwarten. Nach der aktuellen Rechtsprechung werden Umverteilungseffekte unter 7 bzw. 10 % als nicht abwägungsrelevant eingestuft. Gegenüber sonstigen Standortlagen innerhalb von Lengerich bzw. der Samtgemeinde Lengerich sind die Auswirkungen kaum messbar (Anlage 3, S. 52). Daher sind schädliche Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums und der benachbarten zentralen Orte insgesamt nicht zu erwarten.

Der Landkreis Emsland hat sich in seiner raumordnerischen Beurteilung der Argumentation des Gutachters angeschlossen und festgestellt, dass das Vorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte erwarten lässt und raumordnerisch und städtebaulich verträglich ist (Anlage 4).

4.2 Lärmimmissionen

(Anlage 5)

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittel- und des Sonderpostenmarktes und die Umstufung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wurde eine Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation erforderlich. Ein entsprechendes Sachverständigengutachten wurde von der Zech Ingenieurgesellschaft GmbH Lingen erstellt (Anlage 5: Schallgutachten vom 08.07.2015). Das Gutachten stellt eine Machbarkeitsprüfung dar, ob eine Realisierung des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Dabei wurden neben dem westlich des Plangebietes gelegenen Bürogebäude der Gemeindeverwaltung auch die nächstgelegenen Wohngebäude nördlich und südlich des Plangebietes als maßgebliche Immissionsorte (IP 1-5, Anlage 5) mit ihrem jeweiligen Schutzanspruch entsprechend ihrer Festsetzung in einem Bebauungsplan als Mischgebiet berücksichtigt.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm betragen für Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsrichtwerte entsprechen auch den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002), die nach Anlage 1 der DIN 18005-1 im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind.

Die Erschließung der Flächen für den Kundenverkehr erfolgt unverändert von Norden und Süden über die Straße „Lütemannskamp“. Die Anlieferungszone für den Lebensmittelmarkt ist im südlichen bzw. östlichen Anschluss zum geplanten Gebäude vorgesehen. Die Freiflächen im geplanten Sondergebiet werden fast vollständig als Zufahrtbereich und für Stellplatzflächen genutzt.

In dem Lärmgutachten wurden für die Ermittlungen folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Hauptanlieferungszone an der südlichen und östlichen Gebäudeseite (Anlieferungsverkehr 4 Lkw/Tag, während der Tagzeit),
- Keine Anlieferung zwischen 22 bis 6 Uhr,
- Kundenparkplatznutzung tagsüber von 6 bis 22 Uhr. Während des Nachtzeitraums (22 bis 6 Uhr) ist mit keinen Kundenfahrzeugbewegungen zu rechnen.

Da eine Anlieferung auf den Tagzeitraum beschränkt wird, werden nachts nur die technischen Anlagen des Marktes (Lüftungsanlage und Kühlung) betrieben.

Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA-Lärm).

Die Berechnungen (s. Anlage 5) ergaben, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind:

- Der Parkplatz ist mit einer gepflasterten Oberfläche mit glatter Fuge ≤ 3 mm auszuführen.
- Es sind geräuscharme Einkaufswagen mit Gummibereifung einzusetzen.
- Die Einkaufswagensammelboxen sind in die Eingangsbereiche der Gebäude zu integrieren.
- Für geräuschintensivere Einzelanlagen (Kombi- Verbundgeräte, Abluftanlagen, Schneckenverdichter) sind maximale Schallleistungspegel entsprechend den Vorgaben des Schallgutachtens einzuhalten.

Unter diesen Bedingungen ergeben die Berechnungen, dass am unmittelbar gegenüber dem Bauvorhaben liegenden Rathaus der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes tagsüber um mind. 2 dB (A) unterschritten wird. An den nächstgelegenen Wohngebäuden werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm tags um mind. 10 dB (A) und nachts um mind. 13 dB (A) unterschritten.

Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten gem. Kap. 7.1 des Lärmgutachtens (siehe Anlage 5, S. 24):

| Immissionsort / Gebietseinstufung* | Immissionsrichtwert (IRW) in dB (A) tags/nachts | Beurteilungspegel in dB (A) tags/nachts | Unterschreitung der IRW in dB tags/nachts |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| IP 1 – MI | 60/45 | 49 /32 | - 11 / - 13 |
| IP 2 – MI | 60/45 | 50 / 16 | - 10 / - 29 |
| IP 3 – MI | 60/45 | 58 / 18 | - 2 / - 27 |
| IP 4 – MI | 60/45 | 48 / 18 | - 12 / - 27 |
| IP 5 – MI | 60/45 | 48 / 23 | - 12 / - 22 |

*MI Mischgebiet (örtliche Lage der IP, s. Anlage ..., Beilage Nr. 1.1)

Nach den Ergebnissen des Gutachtens wird der Immissionsrichtwert (IRW) somit an keinem Immissionspunkt erreicht, sondern um mind. 2 dB (A), größtenteils jedoch mit 10 - 27 dB (A), deutlich unterschritten. Bei einer Unterschreitung um 10 dB (A) befinden sich die Immissionspunkte nach der TA Lärm bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage.

Durch den anlagenbezogenen Mehrverkehr werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64/54 dB (A) ebenfalls um mind. 12 dB (A) unterschritten (s. Anlage 5, S. 25). Gemäß TA Lärm sind, bezogen auf den Verkehrslärm, daher keine Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich, da einerseits der Gesamtbeurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche um wesentlich weniger als 3 dB erhöht wird und andererseits bereits unmittelbar an den Ausfahrten eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt.

Laut Gutachten sind durch die geplante Markterweiterung bei Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen aus schalltechnischer Sicht somit keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

Da der Beurteilung der Lärmimmissionen ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, hat die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. In diesem Rahmen können auch die erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden. Der zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen an den benachbarten Wohnnutzungen und dem Rathaus erforderliche Lärmschutz kann somit auf Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil der zentralen Ortslage von Lengerich und vollständig von Bebauung umgeben. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan 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.

Wie aus der Flächenstatistik hervorgeht, umfasst das Plangebiet mit seinem Geltungsbereich eine ca. 5.250 qm große Fläche und unterschreitet damit bereits die Grenze von 20.000 qm erheblich. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall erfüllten die bisher für die Stellplatzflächen festgesetzten Gehölzanzpflanzungen (je 10 Stellplätze ein Einzelbaum) jedoch keine Kompensationsfunktion. Für die zu pflanzenden Einzelbäume ist keine Festsetzung enthalten, die bei Abgang der Gehölzstrukturen eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im Gebiet sind randlich vereinzelte Gehölzstrukturen in Form von jüngeren Einzelbäumen vorhanden. Durch die geplante Markterweiterung ist eine teilweise Beseitigung dieser vorhandenen Gehölze denkbar.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten jedoch nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der angrenzend verbleibenden Bäume und Gärten genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15 / Teil B berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Gemeinde Lengerich sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„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)“.

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 Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Planungsstatistik

| Art der Nutzung | Fläche in qm | Fläche in % |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| Sondergebiet „Einzelhandel“ | 5.255 qm | 100 % |
| Plangebiet | 5.255 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

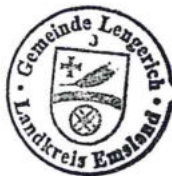
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 07.01.2016 bis 08.02.2016 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Lengerich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 29.03.2016.

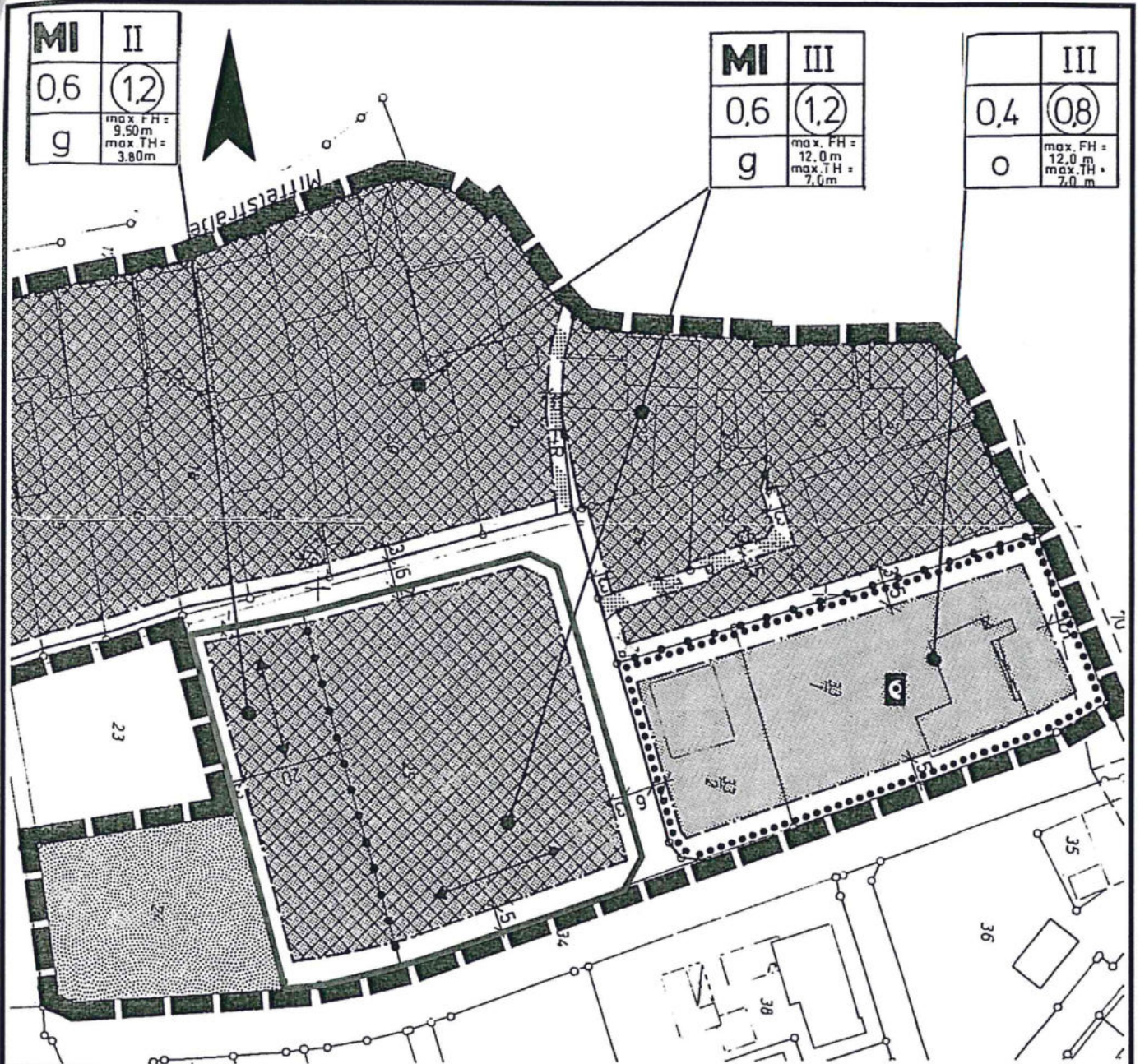
Lengerich, den 21.04.2016


Bürgermeister



Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15/ Teil B
 - 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 2.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse
4. Stellungnahme des Landkreises Emsland zur raumordnerischen Verträglichkeit der Markterweiterung
5. Schalltechnischer Bericht



Legende:

-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15/Teil B, 2. Änderung
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15/Teil B

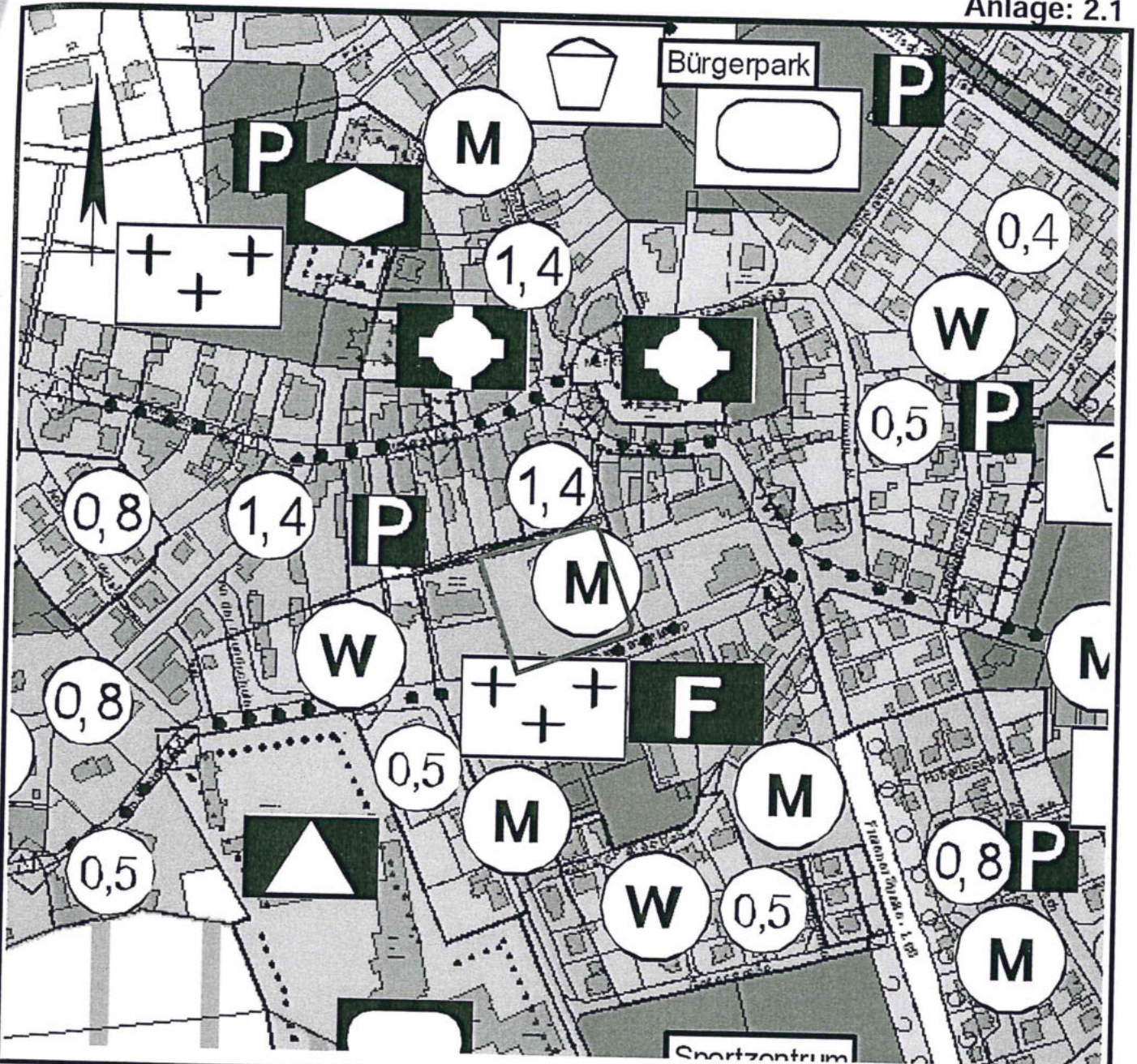
Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15/ Teil B:

- MI** Mischgebiet
-  Fläche für Gemeinbedarf, hier: Post
- 0,6** Grundflächenzahl
- (1,2)** Geschossflächenzahl
- II / III** Zahl der Vollgeschosse
- o / g** offene/geschlossene Bauweise
- TH/FH** maximale Trauf- / Firsthöhe
-  Stellung der baulichen Anlagen
-  private Grünfläche

Gemeinde Lengerich

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 15/Teil B,
2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 15/Teil B
- unmaßstäblich -**



Legende:

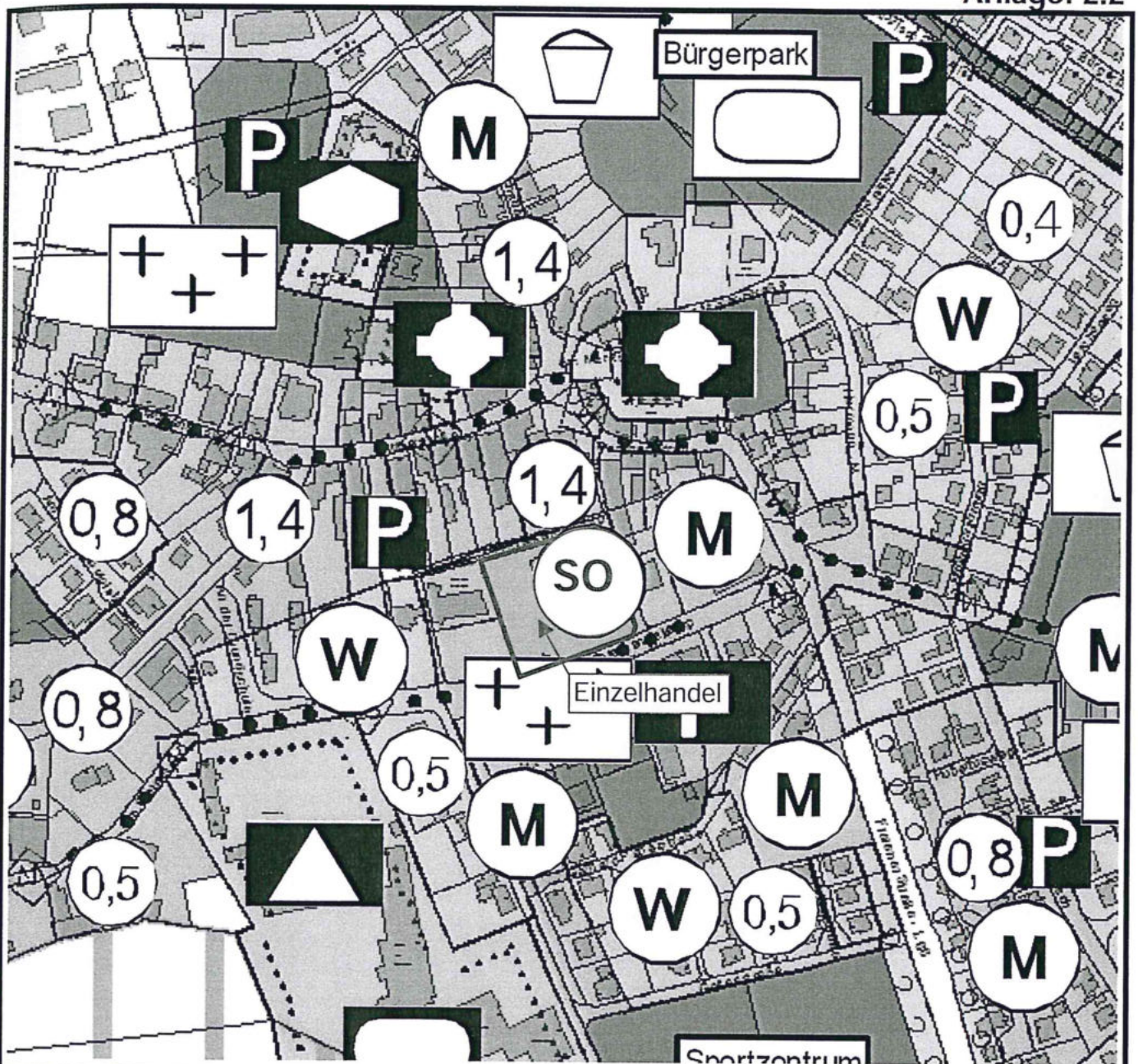
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15/Teil B, 2. Änderung
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche Schule Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- M Gemischte Bauflächen
- W Wohnbauflächen
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Sportplatz Friedhof
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche

Gemeinde Lengerich

Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 15/Teil B
2. Änderung

Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -



Legende:

- Geplante 5. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Sondergebiet „Einzelhandel“
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche Schule Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- M Gemischte Bauflächen
- W Wohnbauflächen
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Sportplatz Friedhof
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche

Gemeinde Lengerich

Anlage 2.2
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 15/Teil B,
 2. Änderung

Geplante Berichtigung
 der Darstellungen des
 Flächennutzungsplanes
 (5. Berichtigung)

- unmaßstäblich -