

- Urschrift -

Gemeinde Lengerich

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Am Ostrum“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Am Ostrum“ der Gemeinde Lengerich liegt am Nordrand der Ortslage von Lengerich, nördlich der Nordstraße (Landesstraße 60) und direkt westlich der Straße „Am Ostrum“.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage von Lengerich an. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Teilflächen eines Maler-, Lackier- und Beschichtungsbetriebes.

Der Inhaber des südlich angrenzend und teilweise im Plangebiet gelegenen o.g. Gewerbebetriebes plant die Erweiterung seines Betriebes nach Norden. Eine Betriebserweiterung kann betriebswirtschaftlich sinnvoll nur im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebsstandortes erfolgen. Die an den bisherigen Betrieb nördlich angrenzende Fläche steht für die geplante Erweiterung zur Verfügung.

Zusätzlich ist im nördlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zum Betrieb eines Nahwärmenetzes geplant.

Um die geplante Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen und zusätzlich ein Blockheizkraftwerk errichten zu können, wird daher ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen Betrieb wird gleichzeitig die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen in Lengerich vorbereitet und die Gemeinde als Standort für gewerbliche Betriebe gestärkt.

Mit der vorliegenden Planung werden somit insbesondere die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB berücksichtigt.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.10.2009 durch Zusendung der Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.11.2009.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein, die Planänderungen zur Folge hatten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezüglich der allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 21.10.2009 bis 04.11.2009 im Rathaus der Gemeinde Lengerich. In diesem Zeitraum wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung gegeben. Die Gelegenheit wurde von der Öffentlichkeit nicht in Anspruch genommen.

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 04.08.2010 bis einschließlich 06.09.2010 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung der Planzeichnung mit der Begründung inklusive Umweltbericht.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren Änderungen der Planunterlagen nicht erforderlich.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes bezüglich einer genehmigten Tierhaltungsanlage abgegeben. Es wurden zusätzliche Einschränkungen eines genehmigten Mastschweinstalles durch das geplante Gewerbegebiet befürchtet. Da die Genehmigung des Mastschweinstalles jedoch unter Berücksichtigung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt ist und deshalb auch von der Gemeinde mitgetragen wurde, waren zusätzliche Einschränkungen des Maststalles aufgrund der Planung nicht zu befürchten. Zusätzliche konkrete Erweiterungsabsichten sind nicht vorgebracht worden.

Mit der ermöglichten Verdreifachung der Tierhaltung des Landwirtes am vorliegenden Standort sind außerdem die Erweiterungsabsichten des Landwirtes mehr als ausreichend berücksichtigt.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Gewerbliche Immissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch die geplante Nutzung in der Nachbarschaft des Plangebietes hervorgerufen werden, ist eine Schallermittlung gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit der DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ durchgeführt worden. Für das Plangebiet wurden dabei die zulässigen Lärmkontingente nach der DIN 45691 ermittelt.

Die Lärmkontingente wurden dabei so festgesetzt, dass eine möglichst gute Ausnutzung des Plangebietes im Hinblick auf den sich erweiternden Betrieb erfolgen kann und gleichzeitig die Richtwerte der DIN 18005-1 bzw. der TA Lärm im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft (Wohnhäuser südlich und südöstlich) erheblich unterschritten werden.

Verkehrslärm

Ca. 80 m südlich des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung die Landesstraße 60. In Höhe des Plangebietes ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Zwischen dem Plangebiet und der L 60 liegt außerdem eine Bebauung mit Gewerbe- und Wohngebäuden, durch die eine Abschirmung des Verkehrslärms zum Plangebiet hin erfolgt.

Aufgrund des Abstandes der Landesstraße zum Plangebiet, der bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung und der Abschirmwirkung der vorgelagerten Bebauung sind auch

ohne Berechnung unzumutbare Beeinträchtigungen durch die L 60 im geplanten Gewerbegebiet nicht zu erwarten. Besondere Maßnahmen des Verkehrslärmschutzes sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Immissionen

Von der Zech-Ingenieurgesellschaft wurde ein geruchstechnischer Bericht zur Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich des Plangebietes erstellt.

Gemäß diesem geruchstechnischen Bericht sind im bisher nicht bebauten Bereich des Plangebietes keine erheblichen Immissionen aus der Landwirtschaft zu erwarten, da der für Gewerbegebiete maßgebliche Immissionswert von 0,15 hier eingehalten wird.

Da nur in diesem Bereich eine Erweiterung der gewerblichen Bebauung geplant ist, sind erhebliche Immissionen aus der Landwirtschaft auf der neu zu bebauenden Fläche nicht zu erwarten. Die vorliegende Planung kann daher durchgeführt werden. Spezielle Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Sonstige Immissionen

Sonstige erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Stäube, Strahlung, Erschütterungen, Licht oder Abwärme) sind durch die spätere Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten. Sie können ggf. auf Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden, wenn bekannt ist, welche konkreten Betriebsanlagen errichtet werden.

Altlasten oder Altablagerungen von denen erhebliche Emissionen ausgehen könnten, sind der Gemeinde im Plangebiet oder in der Nähe nicht bekannt.

Natur und Landschaft

Es wurde eine Biotoptypenkartierung und eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ zur Anwendung.

Artenschutz

Im Plangebiet ist aufgrund der Lage und der Nutzung des Plangebietes nur mit dem potentiellen Vorkommen von sogenannten „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Im Plangebiet ist daher aufgrund der Planung mit artenschutzrechtlich relevanten Störungen nicht zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten.

Sonstiges

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind auf Grund der Versickerung und / oder Zurückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht zu erwarten.

4. Abwägungsvorgang

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Erweiterung des im Plangebiet und südlich angrenzend vorhandenen gewerblichen Betriebes geschaffen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere auf benachbarte Wohnnutzungen, sind aufgrund der Festsetzung von Emissionskontingenten (Gewerbelärm) nicht zu erwarten. Die Richtwerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) werden durch das Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten um ca. 3 dB(A) und damit erheblich unterschritten.

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind unverträgliche Immissionen aus der Landwirtschaft nicht zu erwarten. Im südlichen Plangebiet im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes liegen die Geruchsmissionen jedoch zum Teil über den maßgeblichen Richtwerten. Auf Grund der historischen Entwicklung und des Bestandschutzes sind diese jedoch wie bisher hinzunehmen.

Unverträgliche Verkehrsimmissionen sind auf Grund des Abstandes der Landesstraße 60 zum Plangebiet und der dazwischenliegenden schallabschirmenden Bebauung nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht im Wesentlichen eine Ackerfläche verloren. Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Belebter Oberboden kann durch die zukünftige Bebauung versiegelt werden. Es wird damit ebenfalls Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate verringert, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses.

Durch die gleichzeitige Anlage von siedlungsnahen Gehölzstrukturen, sowie die Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft.

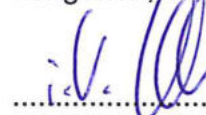
Die Beeinträchtigungen des Bodens und des Wassers durch die Versiegelung werden z.T. im Plangebiet kompensiert. Die verbleibenden Beeinträchtigungen können auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Da sich das geplante Gewerbegebiet städtebaulich sinnvoll an die Ortslage von Lengerich anfügt sowie einem bestehenden Betrieb zur Erweiterung dient und erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen bzw. der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann, ist die vorliegende Planung durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Am Ostrum“ der Gemeinde Lengerich ist somit am 29.09.2010 beschlossen worden.

Lengerich, den

17.11.17



Bürgermeister

