



Urschrift

Gemeinde Gersten

SAMTGEMEINDE LENGERICH
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„GEWERBEGEBIET ZUR LEHMKUHLE“

Stand: Satzung

Fassung vom: 30.07.2012

Inhaltsverzeichnis:

0. VORBEMERKUNG	4
1. ANLAB UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	4
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	4
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	6
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i>	6
3.2.5 <i>Hinweise</i>	7
3.2.6 <i>Hinweise</i>	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	8
<i>Immissionen</i>	8
<i>Altlasten</i>	9
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	9
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	9
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	10
4.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	11
4.6 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	12
4.7 BELANGE DES VERKEHRS.....	14
4.8 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT.....	14
4.9 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	15
5. UMWELTBERICHT.....	15
5.1 <i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</i>	15
Vorbemerkungen und Planungsvorgaben	15
Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen	15
Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzungen	16
5.2 <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden</i>	16
Übergeordnete Fachgesetze und Fachplanungen	16
Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren	16
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB).....	17
5.3 <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden</i>	21
a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	21
Schutzgut Mensch	21
Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
Schutzgut Boden	22
Schutzgut Wasser	23
Schutzgut Klima / Luft	23
Schutzgut Landschaft	24
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	25
Zusammengefasste Umweltauswirkungen	25
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
Schutzgüter	26
Anforderungen an den Bebauungsplan	28
Nichtdurchführung der Planung	29

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans	29
5.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	30
5.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
6. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	31
6.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUß	31
6.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB	31
6.3 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB	32
7. SCHLUBBEMERKUNG/ABWÄGUNG	35

Anlagen

- Anlage 1) Bestandsplan
- Anlage 2) Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation in der Nachbarschaft des Betriebes Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag in Gersten; Ing.-Büro Zech, Lingen, 20.04.2011
- Anlage 3) Geruchstechnischer Bericht NR. LG6764.2/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag in Gersten; Ing.-Büro Zech, Lingen, 17.05.2011
- Anlage 4) Geruchstechnischer Bericht NR. LG6764.2/02 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag in Gersten; Ing.-Büro Zech, Lingen, 17.05.2011 - Ergänzung zum geruchstechnischen Bericht Nr. LG6764.2/01 vom 31.05.2011 -
- Anlage 5) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Teilfläche A „Lügering“; Dipl.-Biologe K.D.Moormann, Lingen, 2011

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „GEWERBEGBEBIET ZUR LEHMKUHLE“, GEMEINDE GERSTEN

0. Vorbemerkung

Die Bauschlosserei Lügering beabsichtigt an ihrem jetzigen Standort an der Straße „Zur Lehmkuhle“ in Gersten die Erweiterung ihres Betriebes. Der Betrieb ist an dieser Stelle schon sehr lange ansässig und hat sich dort etabliert. Zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zum Erhalt eines Betriebsstandortes in der Gemeinde Gersten ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen, um die betriebliche Entwicklung des ansässigen mittelständischen Unternehmens gewährleisten zu können.

Die Gemeinde Gersten beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes nördlich der Ortslage von Gersten.

Gemäß §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1. Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Neben den gewerblichen kleineren und mittleren Betrieben ist in der Gemeinde Gersten noch eine intakte, moderne Landwirtschaft vorhanden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in den letzten Jahren viele Arbeitsplätze u.a. auch in neuen Gewerbegebieten geschaffen.

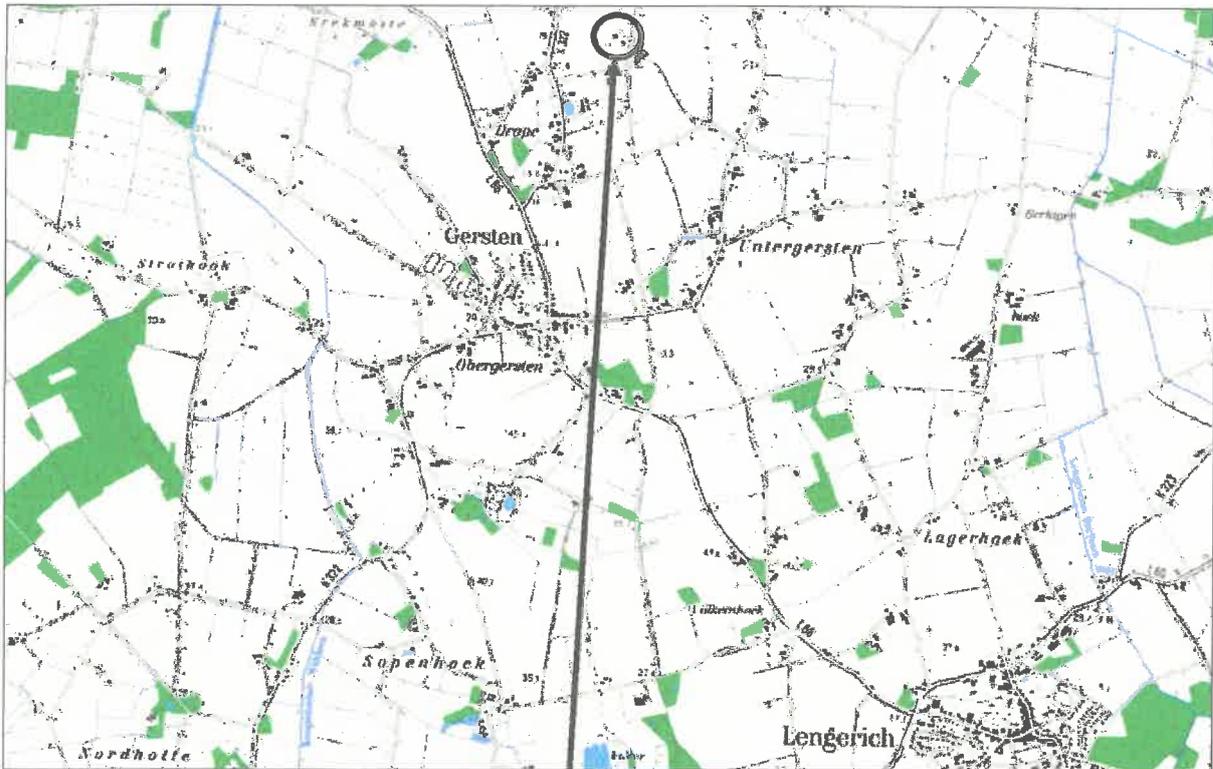
An der Straße „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten ist die Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering ansässig. Diese metallverarbeitende Firma stellt neben allgemeinen Stahlprodukten u.a. Stahltüren und Treppengeländer für landwirtschaftliche Betriebe her und hat mehrere Mitarbeiter. Sie hat sich in der Vergangenheit an diesem Standort entwickelt und möchte sich nunmehr etwas weiter ausdehnen. Die mit der 43.Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Fläche dargestellten Flächen des ortsansässigen Unternehmens Lügering sollen nunmehr als Gewerbegebiet festgeschrieben werden, um dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten. Auch wenn südlich des Ortskernes von Gersten noch gewerbliche Bauflächen vorhanden sind, kann eine Nichtdurchführung dieser Planänderung die Abwanderung des Unternehmens nebst den Arbeitsplätzen und den Gewerbesteuererträgen in andere Gemeinden zur Folge haben. Dieses zu verhindern und den Betrieb Lügering sowie insbesondere auch die Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten, ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Die Gemeinde Gersten kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Gersten sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als erforderlich an, dieses Gewerbegebiet bauleitplanerisch vorzubereiten und will diesem Ziel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gerecht werden. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Rat der Gemeinde Gersten am 31.03.2011 den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Grundlage dieser Planung ist die 43.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich, in der für das nunmehr anstehende Plangebiet gewerbliche Bauflächen (GE) dargestellt sind. Dem Entwicklungsgebot wird somit in der Planung entsprochen. Durch die Planung wird gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Das rd. 1,01 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage von Gersten im Bereich Drope.



Lage des Baugebietes

Die Fläche ist derzeit mit Gebäuden bestanden und weist versiegelte Lager- und Verkehrsflächen auf. Die restliche Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte und bebaute Flächen. Besondere, wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	10.862	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	10.862	100,0%
	überbaubare Grundfläche	9.652	
	überbaubare Fläche bei GRZ 0,8	8.690	
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche GE	8.690	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	2.172	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 20.07.2011 zu beachten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwassergebieten. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten liegen in Bezug des

anstehenden Geltungsbereiches als auch der Umgebung nicht vor. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Plangebietes als auch in der Umgebung nicht vorhanden. Nach Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland sind für das Plangebiet und der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ebenfalls nicht vorhanden. Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) keine Darstellungen enthalten.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan ist die 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich (genehmigt 11.04.2012). Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Somit ist dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen worden.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Gewerbegebiet (GE)** nach §8 BauNVO getroffen worden, um einen bestehenden Betrieb zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die Festsetzungen für das geplante Gewerbegebiet ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Hier erfolgt eine differenzierte Festsetzung. Es erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Weiterhin werden aus städtebaulichen Gründen die maximalen Höhen für bauliche Anlagen mit 20,0 m festgesetzt. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich in die örtlichen Gegebenheiten einfügen kann. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer vollständigen Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt und noch Raum für wassertechnische Maßnahmen vorgehalten werden.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, daß sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. GE - Gewerbegebiet (§8 BauNVO): Innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Begründung: Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die dort zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Gewerbegebietes und den Vorstellungen der Gemeinde Gersten entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und / oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Diese sollen nach dem Willen der Gemeinde Gersten ausgeschlossen werden, da sie sich nicht in das städtebauliche Entwicklungsziel und in das Siedlungsgefüge einbinden lassen. Die Einschränkungen sichern das Funktionieren des Gewerbegebietes und das verträgliche nachbarliche Miteinander.

2. Höhe baulicher Anlagen: Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.

Begründung: Im Sinne einer flexiblen Handhabung ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen ausnahmsweise zulässig.

3. **Bezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.

Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen.

4. **Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungs-/Rückhaltebecken) auf den Grundstücken dezentral zu versickern oder über entsprechende Maßnahmen zurückzuhalten.

Begründung: Die Festsetzung dient dazu, anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem vermieden und die Grundwasserneubildungsrate erhalten werden.

3.2.5 Hinweise

1. BauNVO: Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-1468 oder (05931) 44-1466.
3. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung sollen anhand der in § 1 (5) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Belange der Ver- und Entsorgung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Belange des Verkehrs
- Belange der Wasserwirtschaft
- Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Unternehmensstandortes und von Arbeitsplätzen wird mit dieser Planung Rechnung getragen, da mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes die Voraussetzung für die ortsnahe Betriebsentwicklung geschaffen wird.

Wohnbebauung ist vereinzelt in der weiteren Umgebung vorhanden, für die jedoch unter Berücksichtigung der Aussagen aus der lärmtechnischen Beurteilung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

Lärm: Im Zuge der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich wurde durch das Ing.-Büro Zech aus Lingen ein Schalltechnischer Bericht erstellt. Dort wird zusammenfassend ausgeführt:

„Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag (nachfolgend: Bauschlosserei Lügering) in Gersten im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der in diesem Bericht dargestellten Betriebsbedingungen. Grundlage für diese Beurteilung bilden durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung der aufgenommenen Betriebszustände, der anzusetzenden Schallemissionen, der angegebenen Betriebsbedingungen sowie der örtlichen und topografischen Verhältnisse. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine detaillierte Betriebsprüfung der Bauschlosserei Lügering in Gersten durchgeführt. Dabei wurde die geplante Erweiterung durch eine Remise und eine Lagerhalle berücksichtigt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden. Somit liegen die betrachteten Immissionspunkte gemäß TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches des untersuchten Betriebes. Ein Nachtbetrieb wird nach Betreiberangaben nicht durchgeführt und ist auch nicht geplant. Unter Berücksichtigung der angegebenen Betriebsbedingungen sind somit aus schalltechnischer Sicht durch den geplanten Gesamtbetrieb der Bauschlosserei Lügering in Gersten im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.“

Schadstoffe: Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Sonstige Schadstoffemissionen sind bei dem metallverarbeitenden Betrieb Lügering nicht zu erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Immissionen: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Zur Feststellung der Immissionen aus der Landwirtschaft wurde im Zuge der 43. Änderung des Flächennutzungsplans vom Ing.-Büro Zech ein Geruchstechnischer Bericht erstellt. In der Zusammenfassung wird darin ausgeführt:

„Die Samtgemeinde Lengerich plant die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Betrieb der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag befindet sich derzeit im unbeplanten Außenbereich der Gemeinde Gersten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll in diesem Bereich eine gewerbliche Nutzung festgelegt werden. In der Nachbarschaft befinden sich die Hofstelle Cordes, die

Bernd Cordes GmbH & Co. KG, die Elterntierhaltung Cordes GbR sowie die landwirtschaftlichen Betriebe Kleine und Egbers (Anlage 1). Im Auftrag der Gemeinde Gersten sollte die Geruchsimmissionssituation - hervorgerufen durch die landwirtschaftlichen Betriebe - für den Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag ermittelt und beurteilt werden. Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen sollte gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt werden. Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionssituation berechnet und in der Anlage 3 dargestellt. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - wird eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gersten zu erwarten.“

In einer Ergänzung zum o.g. geruchstechnischen Bericht heißt weiter: *„Ergänzend zum geruchstechnischen Bericht Nr. LG6764.2/01 vom 17.05.2011 sollte die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für einen geänderten Planbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionssituation berechnet und in der Anlage 1 dargestellt. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - wird eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gersten zu erwarten.“*

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus immissionstechnischer Sicht die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gegeben ist.

Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefaßt, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann durch die Sicherung und den Erhalt der vorhandenen Baum-/Strauchstrukturen Rechnung getragen werden.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische oder sonstige Denkmale sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§14 Abs.1 NDSchG).
2. 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).

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Energieversorgung: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz der RWE. Die Versorgung wird durch regionale Anbieter oder alternative Anbieter im Rahmen eines liberalisierten Marktes sichergestellt. Der Einsatz von regenerativen Energien ist erwünscht. Solare Nutzung soll aber nicht vorgeschrieben werden, da aufgrund der unterschiedlichen Stellungsmöglichkeiten der Gebäude nicht immer eine optimale Nutzung möglich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich zulässig, muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.

Trinkwasser / Abwasser: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Lingener Land. Im Planungsgebiet sind Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden. Für die Abwasserbeseitigung wird eine dezentrale Lösung angestrebt.

Telekommunikation: Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist daher erforderlich, daß sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren.

Regen-/Oberflächenwasser: Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern oder in Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) zu sammeln. Alternativ ist die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und die gedrosselte Einleitung in das naheliegende Gewässer (Entwässerungsgraben) unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Niedersächsischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes möglich. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zu stellen.

Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Dachflächen) wird auf das Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Die geplanten Nutzungen als auch die Größe der Grundstücke lassen eine Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Flächen zu. Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt nach Aussagen NIBIS Kartenserver (Geodatenzentrum Hannover <http://nibis.lbeg.de>) bei um die 25,0 mNN. Das Gelände bewegt sich um mindestens 27-28 mNN, so daß ausreichend Gestaltungsspielraum für eine Versickerung besteht. Weiterhin handelt es sich laut Bodenkarte um sandige Böden, die eine entsprechende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Eine Versickerungsfähigkeit ist gegeben, wenn die Versickerungsanlagen bzw. Drainleitungen ordnungsgemäß und unterhalb der humosen Schicht angelegt werden.

Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muß. Die rechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“ weist auf folgendes hin: Sollten für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" nachweislich weitere Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Wasserhaushalts- und dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“; aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Das Merkblatt „Feuerwehruzufahrten – Löschwasserversorgung“ ist zu beachten. Auch wenn im Einzelfalle der volle Löschwasserbedarf nicht aus dem Versorgungsnetz des Verbandes gedeckt werden kann, ergeben sich nach Überzeugung der Samtgemeinde hieraus keine negativen Auswirkungen. Die Löschfahrzeuge der örtlichen Feuerwehr verfügen über ein derartiges Fassungsvermögen, daß der ordnungsgemäße Brandschutz gesichert ist. Wenn darüber hinaus zusätzlich Löschwasser zur Verfügung gestellt werden muß, ist im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen zu prüfen, ob zusätzliche Löschbrunnen oder Löschteiche

anzulegen sind. Bei der Ausführung sind die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

Folgende Hinweise des Brandschutzes des Landkreises Emsland sind zu beachten:

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (§§ 6 und 20 NBauO sowie §§ 2 und 3 DVNBauO).

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland festzulegen.

Weiterhin wird angeführt, dass für das geplante Vorhaben die Löschwasserversorgung so zu erstellen ist, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min. (96 m³ / h) vorhanden ist. Die Löschwasserversorgung ist durch abhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) und unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen) sicherzustellen. Im Allgemeinen hat die Versorgung zu 50% aus abhängigen und 50 % aus unabhängigen Entnahmestellen zu erfolgen. Laut den hier vorliegenden Unterlagen wird 50% der Löschwasserversorgung durch das Trinkwassernetz der TAV sichergestellt, die restlichen 50% können nicht durch Fahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet ist eine unabhängige Löschwasserversorgung mit einem Löschwasserbedarf von 800 l/min. sicherzustellen.

Seitens der Gemeinde Gersten wird dazu ausgeführt:

Für die Sicherstellung eines Löschwasserbedarfs von 800 l/min. wird eine Lösung mit der örtlichen Feuerwehr der Samtgemeinde Lengerich, Ortswehr Gersten, erarbeitet.

Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden erforderlichenfalls mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland festgelegt.

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. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Abfallbehälter sind an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitzustellen.

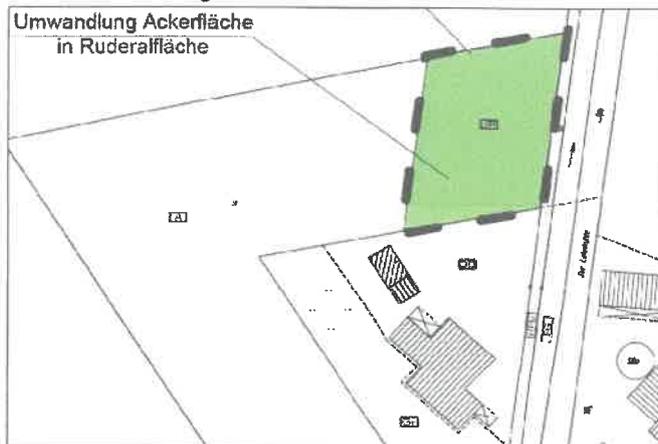
4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 10 NNatG hat der Verursacher eines Eingriffs, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Flächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahme). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden. Durch diesen Bebauungsplan werden insbesondere landwirtschaftlich genutzte sowie bebaute / versiegelte Flächen in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Dabei handelt es sich um Bereiche von allgemeiner Bedeutung. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als Straße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Hofbereich dar. Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann.

Bei der Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse im Umweltbericht wurde durch den Vergleich des Eingriffsflächenwertes mit dem Flächenwert der Maßnahmenplanung ein rechnerisches Defizit von 8.628 Werteinheiten ermittelt, so daß eine Ersatzmaßnahme erforderlich wird.

Ersatzmaßnahme:

Es handelt sich um einen Teil des Flurstückes 17 der Flur 41 in der Gemarkung Gersten zu einer Größe von 4.314 m². Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering und liegt direkt nördlich des geplanten Gewerbegebietes. Diese Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und soll nach Genehmigung der verbindlichen Bauleitplanung der natürlichen Entwicklung mit Zielrichtung Ruderalfläche überlassen werden. Durch diese Maßnahme kann eine Aufwertung von 2 Werteinheiten erreicht werden (vorher Acker 1 WE, nachher Ruderalfläche 3 WE). Die umgewandelte Teilfläche erreicht damit einen Flächenwert von 8.628 WE, so dass mit dieser Maßnahme das Kompensationsdefizit von 8.628 WE ausgeglichen werden kann.



Für die Ersatzflächen kann demnach folgende Bilanzierung aufgestellt werden:

Bestandsbeschreibung/Bewertung:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Flurstück 17 (tw.), Flur 41, Gemarkung Gersten, derzeitige Nutzung: Ackerland	4.314	1	4.314
Aufwertung Maßnahme Ruderalfläche; Wert nach Aufwertung:			
Fläche Flurstück 17 (tw.), Flur 41, Gemarkung Gersten,	4.314	3	12.942
Aufwertung somit			8.628

Durch den Vergleich des Flächenwertes vor und nach Durchführung / Umsetzung der Maßnahmen ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Bestand	4.314
Flächenwert nach Durchführung der Maßnahme	12.942
Aufwertung der Flächen um	8.628

Mit dieser Ersatzmaßnahme kann das Kompensationsdefizit von 8.628 WE ausgeglichen werden.

Fazit: Unter Berücksichtigung der Werteinheiten aus der Ersatzmaßnahme kann das Kompensationsdefizit ausgeglichen werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden hiermit ausreichend berücksichtigt.

4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden in geringem Maße nachteilig berührt, da eine kleinere landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht und umgewandelt wird. Die Flächen stehen jedoch für die angestrebte Gebietsentwicklung zur Verfügung, so dass durch den Wegfall dieser Produktionsflächen keine landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen beeinträchtigt werden. Infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) sind für landwirtschaftliche Belange nicht gegeben. Die im Planbereich zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen (Immissionen), die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten, sind bekannt und werden als Vorbelastung akzeptiert.

Für das Plangebiet der Bauschlosserei Lügering wurde im Zuge der 43.Änderung des Flächennutzungsplans ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist dort die Entwicklung gewerblicher Bauflächen möglich. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. In der ergänzenden Stellungnahme (siehe Anlage: Geruchstechnischer Bericht vom 17.02.2011 und Ergänzung vom 31.05.2011) wird ausgeführt:

„Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionssituation berechnet und in der Anlage 1 dargestellt. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - wird eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind im Bereich des Betriebes der Franz Lügering

Bauschlosserei und Hufbeschlag keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gersten zu erwarten.“

In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Cordes mit einer größeren Masthähnchen-Elterntierhaltung. Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese sehen folgendes vor (vgl. Auszug aus dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Gersten, S.39-40 Standortblätter):

„Das Baufeld liegt auf der Hofstelle und den Stallkomplexen des Tierhaltungsbetriebes. Dort werden bislang Schweine gemästet bzw. Hühner gehalten. Nach den Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers soll die Schweinehaltung ruhen und weiter in die bestehende Geflügelhaltung investiert werden. ... Eine überbaubare Grundstücksfläche umfaßt die vorhandene Hofstelle und sichert lediglich, daß die Schweinehaltung künftig in den vorhandenen (oder diese ersetzenden) Gebäuden wieder betrieben werden kann. Die anderen beiden Baufelder umfassen die vorhandenen Stallkomplexe und geben einen geringen Entwicklungsspielraum. ... Emissionen aus dem Baufeld wirken in relevanter Weise auf die Hofstelle des Betreibers sowie die westlichen Nachbarn. Sollten aufgrund einer intensiveren Nutzung des Baufeldes Immissionskonflikte auftreten können, so sind durch den Einbau von Abluftreinigungsanlagen emissionsmindernde Maßnahmen durchzuführen.“

Um Konflikten noch weiter aus dem Weg zu gehen, wurde der ehemals in der frühzeitigen Beteiligung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Geltungsbereich zurückgezogen (größere Entfernung zu den südlich Stallanlagen des Nachbarn) und deutlich verkleinert. Für den Betrieb Cordes ist festzuhalten, daß er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen Entwicklungsspielraum hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so daß durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiterhin fand am 15.11.2011 ein Gespräch mit den Eheleuten Cordes im Rathaus der SG Lengerich statt, bei dem die Problematiken erörtert wurden. Dabei wurde deutlich, dass seitens der Eheleute Cordes Bedenken für die eigenen, jedoch noch nicht konkreten Erweiterungsplanungen bestehen, wenn das Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Dem wird entgegen gehalten, dass laut dem vorliegenden Gutachten aus immissionstechnischer Sicht der Schwellenwert von 0,15 eingehalten und damit eine Ausweisung einer gewerblichen Baufläche möglich ist. Weiterhin wurde im Zuge der Planungen der Geltungsbereich des Gewerbegebietes verkleinert, um auch den Interessen des Betriebes Cordes entgegen zu kommen. Auch steht nach Ansicht der Gemeinde Gersten die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der vorgesehenen Stelle möglichen Erweiterungsabsichten nicht im Wege, da diese durch den entsprechenden Einsatz von Abluftreinigungsanlagen neuester Technik durchaus als möglich anzusehen sind.

In einem Urteil des OVG Lüneburg vom 15.01.2004 (Az: 1 KN 128/03) heißt es (Zitate): „Bei der Bauleitplanung ist abwägungsbeachtlich nicht nur das Bedürfnis danach, den vorhandenen Tierbestand ohne existenzgefährdende Einschränkungen weiter betreiben zu können. Auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung von Belang sein. Voraussetzung ist, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegt. ... Das Interesse des Landwirts, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, reicht ebenso wenig aus wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen.“ ... „... Erweiterungsabsichten des Landwirtes stellen nur einen Belang von mehreren dar und haben keinen unbedingten Anspruch darauf, sich in jedem Planungsfalle durchzusetzen. Die planende Gemeinde darf sie vielmehr je nach Lage der Dinge und des Gewichts der konkurrierenden Interessen auch „wegwägen“. In diesem Zusammenhang ist von Interesse, ob die Bestands- und Erweiterungsinteressen des Landwirts bereits jetzt auf konkurrierende Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Bei der Abwägungsentscheidung ist die Gemeinde auch nicht verpflichtet, dem Landwirt planerisch das zuzuordnen, was sich dieser ohne gemeindliche Planung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gegen die konkurrierenden Nutzungen der umgebenden Wohngrundstücke an Nutzungsmöglichkeiten noch „erstreiten“ könnte. ... Zu berücksichtigen ist schließlich, dass die planende Gemeinde der Abwägungsentscheidung nicht die vorhandene Betriebsweise zugrundelegen muss. Sie darf ihrer Planung vielmehr eine optimale, d.h. dem Stand der Technik entsprechende Aufstallungsform ... unterstellen. Dies gilt selbst dann, wenn dem Landwirt ein solches Tun bislang noch nicht auf der Grundlage des § 22 BImSchG aufgegeben worden ist.“

Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese zeigen die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten auf, die erforderlichenfalls auch unter Berücksichtigung von Abluftreinigungsanlagen neuester Technik zu realisieren wären. Für den Betrieb Cordes ist daher grundsätzlich festzuhalten, dass er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen Entwicklungsspielraum hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so dass durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei dem Betrieb Lügering handelt es sich um einen klassischen Gewerbebetrieb, der im Metallhandwerk aktiv ist. Daher ist die Unterbringung und Einordnung des Betriebes Lügering in ein Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO richtig. An die Bestimmtheit der Festsetzung von Sondergebieten sind besonders strenge Anforderungen zu stellen. Dies ergibt sich aus der systematischen Sonderstellung dieser Planungsbereiche innerhalb des Aufbaus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Während in den typisierten Gebieten der §2 bis §9 BauNVO Art und (Höchst-)Maß der baulichen Nutzung – von zuzulassenden Abweichungen abgesehen – sich unmittelbar aus der BauNVO ergeben, liegt das Wesen des Sondergebietes gerade in der keinem dieser typisierten Bereiche entsprechenden städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Baugesetzbuch – Kommentar; Jäde/Dirnberger/Weiss 1998).

Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt im Nahbereich zum Eingriffsort und ist allein daher schon grundsätzlich zu befürworten. Weiterhin wird hier keine Waldfläche geschaffen, sondern die derzeitige Ackerfläche der natürlichen Entwicklung überlassen (Ruderalfläche). Inwieweit sich aus dieser Fläche ein schützenswerter Biotop entwickeln kann, kann nicht abgeschätzt werden. Die Ausgleichsfläche ist als Ausgleichsmaßnahme geeignet. Alternativen ergeben sich ohne die Zerschneidung wertvoller zusammenhängender Ackerflächen nicht. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme liegt westlich des Betriebes Cordes und somit außerhalb der Hauptwindrichtung. Eine Gefährdung kann derzeit nicht erkannt werden. Der Empfehlung zur Verlegung der Ausgleichsmaßnahme kann nicht gefolgt werden.

Belange der Forstwirtschaft: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen. Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich um Siedlungsgehölze, teilweise aus standfremden Nadelgehölzen. Die Belange der Forstwirtschaft werden somit nicht berührt.

4.7 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Gersten an der Gemeindestraße „Zur Lehmkuhle“, über die die Erschließung sichergestellt wird.

Der Ausbauzustand der Straße ist nach Ansicht der Gemeinde Gersten für die Bewältigung des zusätzlich anfallenden Verkehrs ausreichend dimensioniert. Weiterhin prüft die Gemeinde Gersten im Zuge der allgemeinen Straßenunterhaltung regelmäßig, ob und inwieweit ggfs. Straßenausbaumaßnahmen an den vorhandenen vorgenannten Straßenzügen erforderlich sind. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht. Von der Straße „Zur Lehmkuhle“ kann der Anschluß an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet werden.

4.8 Belange der Wasserwirtschaft

Die ggfs. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachbereich Wasser und Bodenschutz zu beantragen. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Allerdings findet sich direkt östlich an das Plangebiet angrenzend ein größerer Entwässerungsgraben. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- (1) Für den Fall der Einleitung von im Plangebiet anfallendem Oberflächenwasser darf dieses nur gedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden. Eine Abflussverschärfung ist unbedingt zu vermeiden.
- (2) Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist ein Antrag auf Erlaubnis beim Landkreis Emsland, frühzeitig vor Baubeginn einzureichen. Hierfür ist eine Abstimmung mit dem Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“ vorab erforderlich.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

Neben den gewerblichen kleineren und mittleren Betrieben ist in der Gemeinde Gersten noch eine intakte, moderne Landwirtschaft vorhanden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in den letzten Jahren viele Arbeitsplätze u.a. auch in neuen Gewerbegebieten geschaffen.

An der Straße „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten ist die Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering ansässig. Diese metallverarbeitende Firma stellt neben allgemeinen Stahlprodukten u.a. Stahltüren und Treppengeländer für landwirtschaftliche Betriebe her und hat mehrere Mitarbeiter. Sie hat sich in der Vergangenheit an diesem Standort entwickelt und möchte sich nunmehr etwas weiter ausdehnen. Die mit der 43.Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Fläche dargestellten Flächen des ortsansässigen Unternehmens Lügering sollen nunmehr als Gewerbegebiet festgeschrieben werden, um dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten.

Auch wenn südlich des Ortskernes von Gersten noch gewerbliche Bauflächen vorhanden sind, kann eine Nichtdurchführung dieser Planänderung die Abwanderung des Unternehmens nebst den Arbeitsplätzen und den Gewerbesteuererinnahmen in andere Gemeinden zur Folge haben. Dieses zu verhindern und den Betrieb Lügering sowie insbesondere auch die Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten, ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Gemäß §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan ist die 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich, der für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen darstellt. Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Somit ist dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen worden. Durch die Planung wird gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Rat der Gemeinde Gersten am 31.03.2011 den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen

Die Gemeinde Gersten beabsichtigt entsprechend der konkreten Erweiterungsabsicht eines Betriebes die Schaffung eines gewerblichen Baugebietes.

An der Straße „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten ist die Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering ansässig. Diese metallverarbeitende Firma stellt neben allgemeinen Stahlprodukten u.a. Stahltüren und Treppengeländer für landwirtschaftliche Betriebe her und hat mehrere Mitarbeiter. Sie hat sich in der Vergangenheit an diesem Standort entwickelt und möchte sich nunmehr etwas weiter ausdehnen. Im Rahmen der 43.Änderung des Flächennutzungsplans wurde die vorgesehene Fläche des ortsansässigen Unternehmens Lügering als gewerbliches Bauland dargestellt, um dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten. Auch wenn südlich des Ortskernes

von Gersten noch gewerbliche Bauflächen vorhanden sind, kann eine Nichtdurchführung dieser Planänderung die Abwanderung des Unternehmens nebst den Arbeitsplätzen und den Gewerbesteuereinnahmen in andere Gemeinden zur Folge haben. Dieses zu verhindern und den Betrieb Lügering sowie insbesondere auch die Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten und der Samtgemeinde Lengerich zu sichern und zu halten, ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Die konkreten Erweiterungs- bzw. Entwicklungsabsichten sind vorhanden. Diesen will die Gemeinde Gersten nunmehr mit der verbindlichen Bauleitplanung nachkommen, da diese Planungen aus kommunaler Sicht städtebaulich vertretbar sind. Die Bedarfe sind nachvollziehbar und tragen gleichfalls zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde bei. Alternativen wurden im Zuge der 43. Änderung des Flächennutzungsplans grob geprüft. Aufgrund der derzeitigen Bestands- und Eigentumssituation haben sich aber keine sinnvollen Alternativen ergeben.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich vornehmlich um schon bebaute sowie zu einem Teil noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. In der Nachbarschaft finden sich in erster Linie landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Ackerland genutzt werden. Besondere, wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,1 ha und soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Durch diese Ausweisung werden Versiegelungen durch Überbauung (Gebäude, Außenanlagen, Verkehrsfläche) bauleitplanerisch vorbereitet. Neben einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird weiterhin aus städtebaulichen Gründen die Höhe für bauliche Anlagen mit maximal 20 m festgesetzt. Das Plangebiet wird über die angrenzenden Gemeindestraße „Zur Lehmkuhle“ an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Übergeordnete Fachgesetze und Fachplanungen

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 20.07.2011 zu beachten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwassergebieten.

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten liegen in Bezug des anstehenden Geltungsbereiches als auch der Umgebung nicht vor. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Plangebietes als auch in der Umgebung nicht vorhanden. Nach Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland sind für das Plangebiet und der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ebenfalls nicht vorhanden.

Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) keine Darstellungen enthalten. Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan ist die 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich.

Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um zukünftige Gebäude- und Verkehrsflächen eines (in Teilen de facto schon vorhandenen) Gewerbegebietes. Im Folgenden werden bau- und anlagebedingte sowie betriebsbedingte Wirkfaktoren unterschieden.

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung/Zerstörung von Böden durch Aushub und Bodenverdichtung
- Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase

Anlagebedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung
- erhöhter Abfluss von Niederschlagswasser
- Überbauung durch Gebäude, Nebenanlagen etc.
- Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Wirkungen:

- geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB)

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Gersten vom 06.12.2011.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Mit Datum vom 06.10.2011 haben wir im Rahmen der F-Plan-Änderung auf die immissionsschutzrechtliche Problematik in Bezug auf den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Cordes hingewiesen.

Der Betrieb Cordes betreibt eine größere Masthähnchen-Elterntierhaltung. Lt. dem Immissionsgutachten der Fa. Zech ist (unter Berücksichtigung der genehmigten Stallkapazitäten) der für Gewerbegebiete maßgebliche Grenzwert IW 15 erreicht, während bislang der für Außenbereichswohnhäuser maßgebliche Wert von IW 25 gegolten hat. Das bedeutet, dass der Betrieb Cordes aufgrund der neuen formalrechtlichen Situation künftig in der Entwicklung eingeschränkt wird. Die Gemeinde Gersten betreibt eine bauleitplanerische Steuerung von Tierhaltungsanlagen. Die immissionsschutzrechtliche Neubewertung des Schutzanspruches würde die Verwertbarkeit der vorgesehenen Baufenster aufgrund des formal entstehenden höheren Schutzanspruches in Frage stellen.

Aus o. g. Problematik werden Bedenken gegen die Planung erhoben.

In dem Plangebiet ist ausschließlich die Erweiterung des Schlossereibetriebes Lügering vorgesehen. Der bisherige Außenbereichscharakter verändert sich dadurch nicht. Deswegen ist der formell höhere Immissionsschutz praktisch nicht erforderlich. Es spricht im Prinzip somit nichts gegen die Erweiterung des Gewerbebetriebes Lügering. Die o. g. Bedenken werden zurückgestellt, wenn eine rechtlich verlässliche Festlegung im B-Plan getroffen wird, die einen über den für den Außenbereich gültigen Schutzanspruch hinausgehenden zusätzlichen Schutzanspruch ausschließt. Dies könnte u. E. durch eine Widmung als Sondergebiet mit entsprechenden Festlegungen erfolgen.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Ställen des Betriebes Cordes (nördliche Stallbatterie). Da eine Beeinträchtigung (durch Ammoniakimmissionen) der sich hier entwickelnden "empfindlichen Pflanzen und Ökosysteme" nicht auszuschließen ist, stellt der Ausgleich an dieser Stelle möglicherweise ein weiteres Entwicklungshemmnis für den Betrieb Cordes dar. Es besteht kein sachlicher Zwang für den Ausgleich an dieser Stelle. Wenn keine andere unproblematische Fläche verfügbar ist, empfehlen wir die Ablösung des Ausgleichs durch den Einkauf von Ökopunkten in einem Ausgleichsflächenpool.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Gersten ausgeführt: Für den Geltungsbereich wurde im Zuge der 43. Änderung des Flächennutzungsplans ein Geruchsgutachten erstellt, welches im Ergebnis feststellt, dass dort die Entwicklung begrenzter gewerblicher Bauflächen möglich ist. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese sehen folgendes vor (vgl. Auszug aus dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Gersten, S.39-40 Standortblätter):

„Das Baufeld liegt auf der Hofstelle und den Stallkomplexen des Tierhaltungsbetriebes. Dort werden bislang Schweine gemästet bzw. Hühner gehalten. Nach den Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers soll die Schweinehaltung ruhen und weiter in die bestehende Geflügelhaltung investiert werden. ... Eine überbaubare Grundstücksfläche umfaßt die vorhandene Hofstelle und sichert lediglich, daß die Schweinehaltung künftig in den vorhandenen (oder diese ersetzenden) Gebäuden wieder betrieben werden kann. Die anderen beiden Baufelder umfassen die vorhandenen Stallkomplexe und geben einen geringen Entwicklungsspielraum. ... Emissionen aus dem Baufeld wirken in relevanter Weise auf die Hofstelle des Betreibers sowie die westlichen Nachbarn. Sollten aufgrund einer intensiveren Nutzung des Baufeldes Immissionskonflikte auftreten können, so sind durch den Einbau von Abluftreinigungsanlagen emissionsmindernde Maßnahmen durchzuführen.“

Um Konflikten noch weiter aus dem Weg zu gehen, wurde der bisher in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Geltungsbereich zurückgezogen (größere Entfernung zu den südlich Stallanlagen des Nachbarn) und deutlich verkleinert. Für den Betrieb Cordes ist festzuhalten, daß er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen Entwicklungsspielraum hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen

Möglichkeiten auch genutzt werden, so daß durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiterhin fand am 15.11.2011 ein Gespräch mit den Eheleuten Cordes im Rathaus der SG Lengerich statt, bei dem die Problematiken erörtert wurden. Dabei wurde deutlich, dass seitens der Eheleute Cordes Bedenken für die eigenen, jedoch noch nicht konkreten Erweiterungsplanungen bestehen, wenn das Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Dem wird entgegen gehalten, dass laut dem vorliegenden Gutachten aus immissionstechnischer Sicht der Schwellenwert von 0,15 eingehalten und damit eine Ausweisung einer gewerblichen Baufläche möglich ist. Weiterhin wurde im Zuge der Planungen der Geltungsbereich des Gewerbegebietes verkleinert, um auch den Interessen des Betriebes Cordes entgegen zu kommen. Auch steht nach Ansicht der Gemeinde Gersten die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der vorgesehenen Stelle möglichen Erweiterungsabsichten nicht im Wege, da diese durch den entsprechenden Einsatz von Abluftreinigungsanlagen neuester Technik durchaus als möglich anzusehen sind.

In einem Urteil des OVG Lüneburg vom 15.01.2004 (Az: 1 KN 128/03) heißt es (Zitate): „Bei der Bauleitplanung ist abwägungsbeachtlich nicht nur das Bedürfnis danach, den vorhandenen Tierbestand ohne existenzgefährdende Einschränkungen weiter betreiben zu können. Auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung von Belang sein. Voraussetzung ist, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegt. ... Das Interesse des Landwirts, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, reicht ebenso wenig aus wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen.“ ... „... Erweiterungsabsichten des Landwirtes stellen nur einen Belang von mehreren dar und haben keinen unbedingten Anspruch darauf, sich in jedem Planungsfalle durchzusetzen. Die planende Gemeinde darf sie vielmehr je nach Lage der Dinge und des Gewichts der konkurrierenden Interessen auch „wegwägen“. In diesem Zusammenhang ist von Interesse, ob die Bestands- und Erweiterungsinteressen des Landwirts bereits jetzt auf konkurrierende Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Bei der Abwägungsentscheidung ist die Gemeinde auch nicht verpflichtet, dem Landwirt planerisch das zuzuordnen, was sich dieser ohne gemeindliche Planung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gegen die konkurrierenden Nutzungen der umgebenden Wohngrundstücke an Nutzungsmöglichkeiten noch „erstreiten“ könnte. ... Zu berücksichtigen ist schließlich, dass die planende Gemeinde der Abwägungsentscheidung nicht die vorhandene Betriebsweise zugrundelegen muss. Sie darf ihrer Planung vielmehr eine optimale, d.h. dem Stand der Technik entsprechende Aufstellungsform ... unterstellen. Dies gilt selbst dann, wenn dem Landwirt ein solches Tun bislang noch nicht auf der Grundlage des § 22 BImSchG aufgegeben worden ist.“

Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese zeigen die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten auf, die erforderlichenfalls auch unter Berücksichtigung von Abluftreinigungsanlagen neuester Technik zu realisieren wären. Für den Betrieb Cordes ist daher grundsätzlich festzuhalten, dass er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen Entwicklungsspielraum hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so dass durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei dem Betrieb Lügering handelt es sich um einen klassischen Gewerbebetrieb, der im Metallhandwerk aktiv ist. Daher ist die Unterbringung und Einordnung des Betriebes Lügering in ein Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO richtig. An die Bestimmtheit der Festsetzung von Sondergebieten sind besonders strenge Anforderungen zu stellen. Dies ergibt sich aus der systematischen Sonderstellung dieser Planungsbereiche innerhalb des Aufbaus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Während in den typisierten Gebieten der §2 bis §9 BauNVO Art und (Höchst-)Maß der baulichen Nutzung – von zuzulassenden Abweichungen abgesehen – sich unmittelbar aus der BauNVO ergeben, liegt das Wesen des Sondergebietes gerade in der keinem dieser typisierten Bereiche entsprechenden städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Baugesetzbuch – Kommentar; Jäde/Dirnberger/Weiss 1998). Die Gemeinde Gersten hält aufgrund der klar definierbaren Einordnung des Betriebes in ein Gewerbegebiet an der Festsetzung eines Gewerbegebietes fest.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt im Nahbereich zum Eingriffsort und ist allein daher schon grundsätzlich zu befürworten. Weiterhin wird hier keine Waldfläche geschaffen, sondern die derzeitige Ackerfläche der natürlichen Entwicklung überlassen (Ruderalfläche). Inwieweit sich aus dieser Fläche ein schützenswerter Biotop entwickeln kann, kann nicht abgeschätzt werden. Die Ausgleichsfläche ist als Ausgleichsmaßnahme geeignet. Alternativen ergeben sich ohne die Zerschneidung wertvoller

Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 21.12.2011 bis 09.01.2012 bei der Gemeinde Gersten und der Samtgemeindeverwaltung Lengerich die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung sowie Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Aus dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Landwirt Bernd Cordes, Zur Lehmkuhle 1, 49838 Gersten; vertreten durch Rechtsanwalt Thedieck, Osnabrück:

wir vertreten die rechtlichen Interessen des Landwirts Bernd Cordes, Zur Lehmkuhle 1, 49838 Gersten. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück ist beabsichtigt, eine Halle neu zu errichten. Die Gemeinde Gersten stellt dazu den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Zur Lehmkuhle" auf. Den Inhalt der Planung haben wir zur Kenntnis genommen.

Unseres Erachtens ist die Planung in dieser Form nicht durchführbar. Der Grund liegt darin, dass in unmittelbarer Nähe auf dem landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten "störende" landwirtschaftliche Nutzungen vorliegen, die einer Erweiterung des Gewerbebetriebs auf dem Grundstück Lügering, welches im Außenbereich liegt, entgegenstehen. So ist wegen der bestehenden Stallanlagen im Besitz der Familie Cordes mit erheblichen Emissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung zu rechnen. Diese Emissionen lassen die Ausweisung des Gewerbebetriebs in der vorgesehenen Form nicht zu. Insbesondere sind die erforderlichen gesunden Arbeitsverhältnisse nicht oder nur eingeschränkt gegeben. Nicht nur aus den Ställen selbst, sondern auch aus dem Güllesilo entweicht in erheblichem Umfang Geruch. Die Geruchsquellen sind von einer Intensität, dass die Schaffung weiterer Arbeitsplätze auf der gegenüberliegenden Seite, d.h. auf dem Grundstück Lügering, nicht in Betracht kommt.

Sinnvoll wäre es vielmehr, den Betrieb Lügering, der im Außenbereich "groß geworden ist", in ein bestehendes Gewerbegebiet der Gemeinde Gersten oder einer sonstigen Gemeinde der Samtgemeinde Lengerich anzusiedeln. Die Schaffung von Gewerbegebieten im Außenbereich in "Insellage" ist nicht planungsrechtlich erwünscht. Gewerbegebiete sollen in Ortschaften oder in Ortsrandlage liegen, nicht aber im Außenbereich zur Verfestigung dort bestehender Gewerbe. Vor diesem Hintergrund regen wir an, die Planung einzustellen und über die Betriebsverlagerung nachzudenken.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Gersten ausgeführt: Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Durch das Büro Zech aus Lingen wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist dort die Entwicklung begrenzter gewerblicher Bauflächen möglich. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. In der ergänzenden Stellungnahme (Geruchstechnischer Bericht vom 17.02.2011 und Ergänzung vom 31.05.2011) wird weiterhin ausgeführt: „Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionsituation berechnet und in der Anlage 1 dargestellt. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - wird eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gersten zu erwarten.“ Am 15.11.2011 fand ein Gespräch mit den Eheleuten Cordes im Rathaus der SG Lengerich statt, bei dem die Problematiken erörtert wurden. Die Datengrundlage des Gutachtens wurde angezweifelt. Eine Überprüfung des Büros Zech aus Lingen hat jedoch ergeben, dass die Datenlage korrekt ist und es weiterhin bei einer Gesamtbelastung von 15% der Jahresstunden bleibt und damit eine Ausweisung einer gewerblichen Baufläche grundsätzlich möglich ist.

Weiterhin wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt (Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation in der Nachbarschaft des Betriebes Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag in Gersten; Ing.-Büro Zech, Lingen, 20.04.2011). In der Zusammenfassung wird ausgeführt: Diese schalltechnische Untersuchung „hat ergeben, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag (nachfolgend: Bauschlosserei Lügering) in Gersten im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der in diesem Bericht dargestellten Betriebsbedingungen. Grundlage für diese Beurteilung bilden durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung der aufgenommenen Betriebszustände, der anzusetzenden Schallemissionen, der angegebenen Betriebsbedingungen sowie der örtlichen und topografischen Verhältnisse. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine detaillierte Betriebsprüfung der Bauschlosserei Lügering in Gersten durchgeführt. Dabei wurde die geplante Erweiterung durch eine Remise und eine Lagerhalle berücksichtigt. Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten um

mindestens 12 dB(A) unterschritten werden. Somit liegen die betrachteten Immissionspunkte gemäß TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches des untersuchten Betriebes. Ein Nachtbetrieb wird nach Betreiberangaben nicht durchgeführt und ist auch nicht geplant. Unter Berücksichtigung der angegebenen Betriebsbedingungen sind somit aus schalltechnischer Sicht durch den geplanten Gesamtbetrieb der Bauschlosserei Lügering in Gersten im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.“

Als Fazit kann festgehalten werden, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht nur planungsrechtlich sondern auch unter dem Gesichtspunkt gesunder Arbeitsverhältnisse machbar und möglich ist.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde Gersten. Die Schaffung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ist aus Sicht der Gemeinde Gersten gewünscht, da es hier um die Sicherung von Arbeitsplätzen und eines Betriebes geht, dessen Abwanderung vermieden werden soll.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von UVP-pflichtigen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der UVP relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann). Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und den von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen gekoppelt, die im Folgenden betrachtet werden.

In der näheren Umgebung befinden sich vereinzelte Wohnhäuser bzw. Hofstellen. Funktionale Verbindungen insbesondere hinsichtlich der Naherholung bestehen zur freien Landschaft in der Umgebung.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Vorbelastungen bestehen in erster Linie durch die landwirtschaftliche Nutzung in der nahen Umgebung (z.B. Gerüche, Stäube) sowie durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen. Diese Lärm- und nur zeitweise auftretenden Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung spielen jedoch nur eine sehr geringe Rolle, da es sich hier um einen ländlich/dörflich geprägten Bereich handelt und diese Vorbelastungen allgemein bekannt und akzeptiert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Geltungsbereiches werden außer der vorhandenen Bebauung (metallverarbeitender Betrieb) in Teilen landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. In den Randbereichen befindet sich ein Graben sowie mittig auf der Fläche Ruderalfluren und Gebüsche (Biotopkürzel nach O. v. Drachenfels; vgl. Bestandsplan i. d. Anlage)

A Ackerflächen

GI Ackergras: derzeit genutzt als Intensivgrünland Pferdeweide

OD Gebäude und Hoffläche

FG/HFM grabenbegleitende Strauch-Baumhecke mit Eiche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Erle; Graben im Regelprofil ausgebaut, unterliegt einer kontinuierlichen Unterhaltung, wasserführend.

Gefährdete Arten wurden im Rahmen dieser Biotoptypenkartierung nicht festgestellt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft (geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche) kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor.

Einschätzung aus faunistischer Sicht:

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet keinerlei Aussagen bzgl. einer besonderen Bedeutung der Geltungsbereichsflächen bzw. direkt angrenzender Flächen für die Fauna. Des Weiteren enthalten auch die Karten des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) keine Angaben bzgl. avifaunistisch wertvoller Bereiche (weder Brut- noch Gastvögel). Auf Ackerflächen können nach dem Umpflügen und beim Aufwachsen, dieses z.T. chemisch artenarm gehaltenen Bereiches kaum Insekten der Krautschicht leben. Schon bebaute Flächen wie im vorliegenden Fall die aktuelle Nutzung des Bereiches als metallverarbeitender Betrieb sind für die Fauna aufgrund der Versiegelung und der Geräusentwicklung von sehr untergeordneter Bedeutung. Diese Biotoptypen bieten lediglich eine untergeordnete Habitatsfunktion für eine geringe Zahl angepasster bzw. unempfindlicher Arten. Einen etwas strukturreicheren Lebensraum für die Tierwelt bieten die Strauch- und Baumhecken. Sie bieten einer größeren Zahl angepasster und unempfindlicher Arten Lebensraum gegenüber dem Habitat eines Ackers. Ruderalfluren an Acker- und Straßenrändern sind bei artenreicher Ausprägung, größerer Flächenausdehnung und fehlenden bzw. geringen anthropogenen Einflüssen, wichtige Lebens- und Teillebensräume für zahlreiche Insekten und Kleinsäuger. Bei der vorhandenen, relativ artenarmen Ruderalflur können aufgrund des anthropogenen Einflusses und der relativ häufigen Mahd sowie der geringen Breite nur bedingt derartige Funktionen erfüllt werden. Negative Einflüsse entstehen zudem auch durch die Abdrift von Pestiziden und Düngemitteln, die auf angrenzenden Ackerflächen eingesetzt werden. Eine Bedeutung für die heimische Fauna kann nicht herausgestellt werden.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Da es sich bei den vorhandenen Flächen größtenteils um anthropogen beeinflusste und/oder deutlich überformte Biotope handelt, kann dies nicht als Vorbelastung gewertet werden. Es besteht jedoch insgesamt eine Empfindlichkeit gegenüber einer intensiveren Nutzung. Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaft, die nach Osten und Süden als landwirtschaftlich intensiv genutzte Kulturlandschaft angesprochen werden kann. Empfindliche Ökosysteme, sensible oder schutzwürdige Bereiche und Gebiete mit einem Schutzstatus sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Überprüfung:

Durch den Dipl.-Biologen K.D. Moormann wurden in 2011 faunistische Untersuchungen der einzelnen Teilgebiete durchgeführt. In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

„Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung und faunistische Kartierungen zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, Plangebiet Gersten, Lügering in 2011: Es konnten keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich am Standort Gersten / Lügering festgestellt werden.“

Schutzgut Boden

Der Boden hat vielfältige Aufgaben im Naturhaushalt. Er bildet den Lebensraum für Bodenorganismen sowie die Schutzschicht und den natürlichen Filter für Grundwasservorkommen. Weiterhin stellt er die Trägersubstanz und Nährstoffreservoir für Pflanzen dar und kommt als Lagerstätte für Bodenschätze in Frage. Weiterhin gibt der Boden Zeugnis natur- und kulturhistorischer Entwicklungen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist Lebensgrundlage für Flora und Fauna und Basis für Nahrungs- und Nutzpflanzenproduktion. Die nachfolgenden Aussagen zu den Bodenverhältnissen der Geltungsbereiche stützen sich auf Angaben aus der Digitalen Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (NLfB, Hannover 1997).

Im Geltungsbereich handelt es sich um den Bodentyp Tiefumbruchboden mit dem Profiltyp Sand aus fluviatilen Ablagerungen. Das physikalisch-chemische Filtervermögen ist als gering zu bezeichnen. Das Nitratrückhaltevermögen als gering bis sehr gering. Die mittlere Durchlüftung ist hoch bis sehr hoch. Die Nitratauswaschungsgefahr und die Erosionsempfindlichkeit ist hoch. Die Versauerungsgefahr ist als mittel zu bezeichnen. Das landwirtschaftliche Ertragspotential – bezogen auf dt/ha Wintergerste – ist bei den Flächen des Geltungsbereichs für Acker- als auch

Grünlandnutzung als mittel zu bezeichnen. Aus Sicht der o.g. Eigenschaften und Empfindlichkeiten sowie den Vorbelastungen ist der Boden des Geltungsbereichs im unbebauten Zustand von allgemeiner Bedeutung. Der Grundwasserstand liegt bei etwa 22,5 – 25 mNN (vgl. <http://nibis.lbeg.de>) und damit etwa 1-2 m unter GOK. Vorbelastungen der Böden im Untersuchungsgebiet, die über die Beeinflussung der Böden durch das übliche Maß der intensiven Landwirtschaft hinausgehen, sind nicht bekannt.

Bodenkontaminationen/Altablagerungen: Kenntnisse über Altlasten oder Altablagerungen sind nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass keine Altablagerungen oder Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenkontamination vorliegen.

Schutzgut Wasser

a) Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wassereinzugsgebieten. Laut Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (-Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3102 Emden, M. 1:200.000) liegen hinsichtlich der Grundwasserleiter örtlich stark wechselnde Entnahmebedingungen vor. Innerhalb des Plangebietes können mögliche Vorbelastungen des Grundwassers durch Auswirkungen der intensiven Landwirtschaft (Düngung, Gülleeintrag), Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) und Straßenabwässer (Spritzwasser) vorliegen.

Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt bei 22,5-25 mNN. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Geländehöhen liegt der mittlere Grundwasserspiegel bei etwa 1-2 m unter GOK. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht im langjährigen Mittel Werte zwischen 250-320 mm/a mit einem langjährigen Jahresniederschlag von 798 mm. Die Gefährdungseinschätzung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk orientiert sich auf der relevanten, filtrierenden Bodenschicht (mechanische und physikalisch-chemische Filterung) an dem Flurabstand und der Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Empfindlichkeit des Grundwassers als relativ hoch einzustufen.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der möglichen Versiegelungen ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als erhebliche Auswirkung zu beurteilen. Einschränkend ist anzuführen, daß sich die Erheblichkeit deutlich reduziert, wenn das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert oder als Brauchwasser aufgefangen.

b) Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Allerdings grenzt im Osten ein im Regelprofil ausgebautes und mind. 2 m tief in das Gelände einschneidender Entwässerungsgraben an. Er wird von den Planungen jedoch nicht tangiert, so daß auch kein Risikopotential zu beschreiben ist. Aus diesem Grund wird auf die weitere Diskussion Vorbelastungen und Empfindlichkeit verzichtet.

Schutzgut Klima / Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm. Die klimatische Wasserbilanz weist einen hohen Wasserüberschuß von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis sehr hohem Defizit im Sommerhalbjahr (<50-75 mm). Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,4 °C (mittel). Die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4 °C mittel. Die Vegetationszeit wird als mittel bis lang bezeichnet (Ø 220 Tage/Jahr). Die Hauptwindrichtung ist West.

Die mikroklimatischen Verhältnisse des Geltungsbereiches werden durch die Klimafaktoren Grundwasserflurabstand, Relief, Boden und Vegetation bestimmt. Nachfolgend werden die einzelnen mikroklimatischen Besonderheiten aufgeführt:

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

feuchteren Standorten ein. Zudem ist die Erwärmung der trockenen Standorte stärker als auf feuchteren Standorten.

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

Klima der Wiesen und Weiden: Die Grünlandflächen des Untersuchungsraumes sind - mit Ausnahme von langen sommerlichen Trockenperioden - als ganztägig kühl anzusprechen. Demzufolge tritt nachts eine rasche Abkühlung bis in die Nähe des Taupunktes und somit eine frühzeitige Nebelbildung ein. Die Gefahr flachen Bodennebels ist in der zweiten Nachthälfte und am Morgen sehr häufig gegeben. Im Winter ist dies mit einer erhöhten Häufigkeit von Reifansatz verbunden. Auch für diese Grünlandflächen gilt eine je nach Lage hohe bis geringe Trockengefährdung, die aufgrund der leichten Sandböden schnell zum Welken führen kann.

Nach § 2 NNatG sind Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen gering zu halten. Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft nur sehr geringfügig und durch Kraftfahrzeugverkehr von angrenzenden Straßen gering belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes. Aufgrund der o.g. Ausführungen sind die Plangebiete von geringer Bedeutung.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Die Erfassung der Vorbelastungen der Potentiale Klima/Luft des Raumes ist mit großen Schwierigkeiten verbunden, da diese nicht generell an bestimmten Landschaftseinheiten festgemacht werden können, sondern weitestgehend nur Aussagen zu den belastenden Nutzungen möglich sind. Somit muß die Einschätzung der Klima-Luft-Vorbelastung mittels vorliegenden nachrichtlichen Informationen sowie auf der Grundlage des aktuellen Nutzungsmusters erfolgen. Die Immissionsgrenzwerte der TA Luft und der niedersächsischen Smogverordnung (vgl. Ergebnisse Luftüberwachungsstationen LÜN unter www.umwelt.niedersachsen.de; Station Emsland) werden nicht überschritten. Somit halten sich allgemein die Belastungswirkungen der Immissionen auf den Menschen und seine Umwelt in Grenzen, was auch Eingang in die Bewertung der Vorbelastung der Faktoren Klima/Luft gefunden hat. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet (durch Versiegelungen, Verkehrsemissionen, Heizungsanlagen) sind aufgrund der geringen Größe und der geplanten Nutzungen innerhalb der Geltungsbereiche nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird durch die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, der vorhandenen Bebauung sowie von der umgebenden Nutzung (Ackerbau, Wohnbebauung, Graben, Straßen) geprägt. Insgesamt gesehen ist das Landschaftsbild und das der Umgebung deutlich anthropogen überformt und geprägt. Da wertgebende Faktoren (keine ausgesprochen naturbetonten Biotoptypen) für das Landschaftsbild fehlen, kann bzgl. Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine besondere Bedeutung herausgestellt werden. Insgesamt betrachtet ist das Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Die Vorbelastung des Landschaftsbildes wird durch die Struktur des aktuellen Nutzungsmusters bestimmt. Die Einschätzung erfolgt anhand subjektiver Erfahrungswerte und eigener Einschätzungen als Annahme. Als Vorbelastungen können angeführt werden: Emissionen von den vorhandenen Verkehrswegen sowie ein sich veränderndes Landschaftsbild entsprechend der angebauten Kultur und den Vegetationsstadien auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ausschlaggebend für die Ermittlung der Empfindlichkeit/Gefährdung des Landschaftsbildes sind die Faktoren Naturnähe, Vielfalt und Eigenart der Landschaftselemente des Raumes. Neben dem visuellen Erleben der Landschaft sind auch die möglichen akustischen und riechbaren Belastungen in die Überlegungen einzubeziehen. Dem Bereich "Landschaftsbild" kann man folgende Empfindlichkeits- bzw. Gefährdungsmerkmale zuordnen: Lärm - Zerschneidung - Versiegelung - Flächenverlust - Einfluß wahrnehmbarer gasförmiger Emissionen. Die Klassifikation der Empfindlichkeits- bzw. Gefährdungsmerkmale wird auf die speziellen Gegebenheiten des Untersuchungsraumes abgestellt:

Sehr hohe Empfindlichkeit/Gefährdung:

Einzelgehöfte/Siedlungen, Wohn- und Betriebsbereiche

mittlere Empfindlichkeit/Gefährdung:

Grünlandereien (intensiv genutzt)

geringe Empfindlichkeit/Gefährdung:

Ackerflächen (intensiv genutzt); Vorflutsysteme

Auswirkungen sowie die Konfliktbewältigung erfordern eine Gesamtbetrachtung, in die die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Planungsinhalte mit den jeweiligen Strukturdaten zur baulichen Entwicklung einfließen. Da diese aufgrund der geplanten Nutzungsart (Gewerbegebiet) ersichtlich sind, werden sie nachfolgend für die Bewertung und die Abhandlung der Eingriffsregelung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Planumsetzung jeweils innerhalb eines Zeitraums von bis 5 Jahren realisiert werden kann. Aufgrund der genannten Beeinträchtigungen innerhalb der Geltungsbereiche sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Für das Schutzgut Boden: Verlust von Bodenfruchtbarkeit durch die Versiegelungs- und Verdichtungsmaßnahmen.

Für das Schutzgut Wasser: Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, unwesentlich erhöhte Schadstoffbelastungen.

Für das Schutzgut Klima/Luft: In Teilbereichen mikroklimatische Veränderungen (höhere Durchschnittstemperaturen), unwesentlich erhöhte Schadstoffbelastungen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild: geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes in Richtung Sondergebiet und Pferdehaltung. Bei der gewerblichen Nutzung in der Teilfläche A sind keine gravierenden Veränderungen zu beschreiben

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Erhöhtes Störpotential durch Kfz-Verkehr, Lärm, Bebauung.

Schutzgüter

Mensch

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die „Aktivitäten“ Arbeiten und Wohnen geknüpft ist, müssen insbesondere die Wirkfaktoren Lärm und Schadstoffimmissionen betrachtet werden. Daneben spielt aber auch die Zugänglichkeit potentieller Erholungsräume eine Rolle, während die visuellen Beeinträchtigungen in Kapitel „Landschaft“ abgehandelt werden.

Landwirtschaftliche Immissionen: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Für den Geltungsbereich wurde im Zuge der 43.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist dort die Entwicklung begrenzter gewerblicher Bauflächen möglich. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. In der ergänzenden Stellungnahme (Geruchstechnischer Bericht vom 17.02.2011 und Ergänzung vom 31.05.2011) wird ausgeführt:

„Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsmissionssituation berechnet und in der Anlage 1 dargestellt. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - wird eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gersten zu erwarten.“

Lärm: Im Zuge der Aufstellung der 43. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Ingenieurbüro Zech aus Lingen ein schalltechnischer Bericht erstellt. In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

Diese schalltechnische Untersuchung „hat ergeben, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag (nachfolgend: Bauschlosserei Lügering) in Gersten im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der in diesem Bericht dargestellten Betriebsbedingungen. Grundlage für diese Beurteilung bilden durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung der aufgenommenen Betriebszustände, der anzusetzenden Schallemissionen, der angegebenen Betriebsbedingungen sowie der örtlichen und topografischen Verhältnisse. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine detaillierte Betriebsprüfung der Bauschlosserei Lügering in Gersten durchgeführt. Dabei wurde die geplante Erweiterung durch eine Remise und eine Lagerhalle berücksichtigt.“

Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden. Somit liegen die betrachteten Immissionspunkte gemäß TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches des untersuchten Betriebes. Ein Nachtbetrieb wird nach Betreiberangaben nicht durchgeführt und ist auch nicht geplant. Unter Berücksichtigung der angegebenen Betriebsbedingungen sind somit aus schalltechnischer Sicht durch den geplanten Gesamtbetrieb der Bauschlosserei Lügering in Gersten im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.“

Schadstoffe: Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Sonstige Schadstoffemissionen sind bei dem metallverarbeitenden Betrieb Lügering nicht zu erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich.

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefaßt, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Tiere und Pflanzen

Als Eingriffe, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Bebauung und Versiegelung zu bewerten. Durch Planungen können Wechselwirkungen unterbrochen bzw. beeinträchtigt werden. Gefährdete Arten wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft (geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche) kommen innerhalb sowie in den direkt angrenzenden Bereichen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist. Die Biotope der beschriebenen Geltungsbereichsflächen bieten lediglich eine untergeordnete Habitatsfunktion für eine geringe Zahl angepaßter bzw. unempfindlicher Arten, so dass der Verlust bzw. die Veränderung der Habitate relativ geringe Auswirkungen haben wird. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Eingriffsbilanzierung:

Durch die Bauleitplanung werden neben landwirtschaftlich genutzter Fläche auch schon vorhandene bebaute und versiegelte Flächen in gewerbliches Baugebiet umgewandelt. Dabei handelt es sich um Bereiche von größtenteils untergeordneter Bedeutung. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als ackerbaulich intensiv genutzte Fläche, Gehölzstrukturen sowie Straßen und Gräben dar, die aufgrund der fehlenden nachteiligen Auswirkungen durch diesen Bebauungsplan nicht gesondert bewertet werden. Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehendere Betrachtung verzichtet werden kann.

Die Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (2008). Für den Bestand kann folgender Sachverhalt zugrunde gelegt werden:

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
innerhalb des Geltungsbereichs:				
vorhandenes Gelände Hof und Freifläche, versiegelt (Dach, Pflaster)	3.329	0	0	---
unversiegelte Restflächen (Garten; Scherrasen)	2.058	1	2.058	
Intensivgrünland	3.267	2	6.534	
Ackerflächen f.d. Erweiterung	2.208	1	2.208	
SUMME	10.862		10.800	
Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:				
Angrenzend:				
HFM - Baum-/Strauchhecke zum Graben hin	im Osten	bleibt erhalten		
A - Ackerflächen	umgebend	bleibt erhalten		
SUMME gesamt			10.800	

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Bereiche von untergeordneter Bedeutung. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als landwirtschaftliche Ackerflächen (intensiv genutzt), Straße sowie vorhandener Bebauung dar. Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. Bei der Bestandsermittlung wird von der ehemaligen Nutzung ausgegangen und somit eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche zugrunde gelegt. Diese wird im Bestand mit dem Faktor 1 bewertet. Die Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (2008).

Die Planung kann demnach wie folgt bewertet werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
gesamt versiegelbare Flächen GE	8.690	0	0
unversiegelte Flächen GE	2.172	1	2.172
SUMME	10.862		2.172

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

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	10.800
Flächenwert Kompensation	2.172
Differenz	-8.628

Durch den Vergleich des Eingriffsfächenwertes mit dem Flächenwert der Maßnahmenplanung ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 8.628 Werteinheiten, so dass der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches erreicht werden kann und eine Ersatzmaßnahme erforderlich wird.

Boden

Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen hinsichtlich des erweiterten Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Unvermeidbar sind Versiegelungen durch Gebäude und versiegelte Freiflächen innerhalb des Baugebietes. Außerdem kann es während der Bauphase zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft worden sind.

Wasser

Durch die voraussichtliche Bebauungsdichte kann die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers zumindest in Teilen erhalten werden. Durch die Vorgaben der textlichen Festsetzung kann eine Oberflächenwasserversickerung auf den Grundstücken, also am Ort der Entstehung und damit eine deutliche Entschärfung des potentiellen Wasserabflusses erreicht werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind – jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

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

Anforderungen an den Bebauungsplan

Bei einer Bebauung ergeben sich aus landespflegerischer Sicht folgende Zielvorstellungen:

- Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Befahren,
- möglichst Wiederverwendung abgetragenen Oberbodens innerhalb des Plangebietes,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen auch während der Bauphase,

- Vermeidung einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Verzicht auf großflächige Versiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wassergebundene Decken, weitfugige Pflasterung, Rasengittersteine, Schotterrasen), Versickerung anfallenden Niederschlagswassers bzw. Rückhaltung zur Vermeidung von Abflussspitzen,

Nichtdurchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen Verbesserungen erreicht werden.

Ohne diese Gebietsentwicklung würden die Flächen zum einen weiterhin intensiv bewirtschaftet werden während die restlichen Flächen wahrscheinlich wie bisher genutzt würden (Hofstelle, metallverarbeitender Betrieb) werden. Eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung würde nicht eingeleitet werden. Die Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben soweit noch vorhanden erhalten. Die Entwicklung wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner lokaler Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vor der Planung eventueller Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass der geplante Eingriff die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die geplante Umwandlung werden keine bedeutsamen Biotopstrukturen oder geschützte Arten entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen, das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser sowie das übrige anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück oberflächlich oder unterirdisch zu versickern. Weiterhin wird empfohlen, Grundstücksgrenzen nicht mit engmaschigen Zäunen, sondern mit Heckenanpflanzungen (Laubholzhecken) zu versehen. Zur weiteren ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird weiterhin die Anlage von extensiven Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünung angeregt. Für die Fassadenbegrünung können Waldrebe (*Clematis spec.*), Efeu (*Hedera spec.*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Kletterhortensie (*Hydrangea spec.*) oder Weinrebe (*Vitis vinifera* u. ssp.) verwandt werden. Durch die Aufnahme der Grundflächenzahl 0,8 in den Bebauungsplan wird die Bodenversiegelung begrenzt.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Die metallverarbeitende Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering stellt neben allgemeinen Stahlprodukten u.a. Stahltüren und Treppengeländer für landwirtschaftliche Betriebe her und hat mehrere Mitarbeiter. Sie hat sich in der Vergangenheit an diesem Standort entwickelt und möchte sich nunmehr etwas weiter ausdehnen. Die jetzt vorgesehene Fläche des ortsansässigen Unternehmens Lügering soll nunmehr als Gewerbegebiet entwickelt werden, um dessen Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten zu sichern und zu halten. Auch wenn südlich des Ortskernes von Gersten noch gewerbliche Bauflächen vorhanden sind, kann eine Nichtdurchführung dieser Planänderung die Abwanderung des Unternehmens nebst den Arbeitsplätzen und den Gewerbesteuererträgen in andere Gemeinden zur Folge haben. Dieses zu verhindern und den Betrieb Lügering sowie insbesondere auch die Arbeitsplätze in der Gemeinde Gersten und der Samtgemeinde Lengerich zu sichern und zu halten, ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Mit dieser Bauleitplanung soll die planerische Möglichkeit geschaffen werden, ein neues Gewerbegebiet zu erschließen und damit einem Betrieb die Weiterentwicklung zu ermöglichen. Da die Flächen zur Verfügung stehen, ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, hier eine begrenzte gewerbliche Erweiterungsplanung zu ermöglichen.

Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur (Anbindung an vorhandene Straße sowie an bestehende Versorgungseinrichtungen) und der aus gemeindlicher Sicht wichtigen Sicherung des Betriebsstandortes und der Arbeitsplätze wurde dieser Standort als geeignet angesehen. Alternative und möglicherweise besser geeignete Standorte sind hierfür nicht erkennbar.

5.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand März 2004) aufgenommen. Zusätzlich wurden der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2008). Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Immissionssituation Lärm als auch der Gerüche erstellt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlage ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in diesem Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Frage (Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Erschließung der Baufläche etc.) nicht erörtert werden können, so dass hier ein Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens konnten daher nur sehr vage abgeschätzt werden. Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

5.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Ersatzmaßnahme wird auf einem Teil des Flurstückes 17 der Flur 41 in der Gemarkung Gersten zu einer Größe von 4.321 m² umgesetzt. Die Teilfläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und soll als Ruderalfläche der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Die Gemeinde Gersten prüft in regelmäßigen Abständen und erstmalig zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, ob und in welchem Umfang die Entwicklungsziele erreicht sind. Ggf. werden gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgelegt, um die Entwicklungsziele zu erreichen.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Geltungsbereich soll dem Bedarf entsprechend bauleitplanerisch als Gewerbegebiet entwickelt werden. An der Straße „Zur Lehmkuhle“ in der Gemeinde Gersten Darstellung gewerblicher Bauflächen aufgrund der Erweiterungsabsichten der Firma Bauschlosserei – Hufbeschlag Lügering,

Das Plangebiet wird über die angrenzende Gemeindestraße „Zur Lehmkuhle“ an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Da es sich hier jedoch um die Erweiterung schon vorhandener bebauter und versiegelter Fläche handelt, sind die Auswirkungen entsprechend zu relativieren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht angesprochen. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung als „hinzunehmen“ zu beurteilen. Ausweislich durchgeführter Begutachtungen sind hinsichtlich der Lärm- und Geruchssituation keine Restriktionen abzuleiten, die

die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes beeinträchtigen würden. Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen und auf sonstige Umwelteinwirkungen sowie auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion wurde durch auf den Bedarf ausgelegte Versiegelung der Böden reagiert. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme wird die Gemeinde Gersten als Träger der Planungshoheit erforderlichenfalls in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland als untere Naturschutzbehörde überwachen.

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gersten hat am 31.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Zur Lehmkuhle“ beschlossen.

Weiterhin hat der Rat der Gemeinde Gersten am 22.03.2012 den Auslegungsbeschluss gefasst.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 21.12.2011 bis 09.01.2012 bei der Gemeinde Gersten und der Samtgemeindeverwaltung Lengerich die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung sowie Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Aus dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Landwirt Bernd Cordes, Zur Lehmkuhle 1, 49838 Gersten; vertreten durch Rechtsanwalt Thedieck, Osnabrück:

wir vertreten die rechtlichen Interessen des Landwirts Bernd Cordes, Zur Lehmkuhle 1, 49838 Gersten. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück ist beabsichtigt, eine Halle neu zu errichten. Die Gemeinde Gersten stellt dazu den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Zur Lehmkuhle" auf. Den Inhalt der Planung haben wir zur Kenntnis genommen.

Unseres Erachtens ist die Planung in dieser Form nicht durchführbar. Der Grund liegt darin, dass in unmittelbarer Nähe auf dem landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten "störende" landwirtschaftliche Nutzungen vorliegen, die einer Erweiterung des Gewerbebetriebs auf dem Grundstück Lügering, welches im Außenbereich liegt, entgegenstehen. So ist wegen der bestehenden Stallanlagen im Besitz der Familie Cordes mit erheblichen Emissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung zu rechnen. Diese Emissionen lassen die Ausweisung des Gewerbebetriebs in der vorgesehenen Form nicht zu. Insbesondere sind die erforderlichen gesunden Arbeitsverhältnisse nicht oder nur eingeschränkt gegeben. Nicht nur aus den Ställen selbst, sondern auch aus dem Güllesilo entweicht in erheblichem Umfang Geruch. Die Geruchsquellen sind von einer Intensität, dass die Schaffung weiterer Arbeitsplätze auf der gegenüberliegenden Seite, d.h. auf dem Grundstück Lügering, nicht in Betracht kommt.

Sinnvoll wäre es vielmehr, den Betrieb Lügering, der im Außenbereich "groß geworden ist", in ein bestehendes Gewerbegebiet der Gemeinde Gersten oder einer sonstigen Gemeinde der Samtgemeinde Lengerich anzusiedeln. Die Schaffung von Gewerbegebieten im Außenbereich in "Insellage" ist nicht planungsrechtlich erwünscht. Gewerbegebiete sollen in Ortschaften oder in Ortsrandlage liegen, nicht aber im Außenbereich zur Verfestigung dort bestehender Gewerbe. Vor diesem Hintergrund regen wir an, die Planung einzustellen und über die Betriebsverlagerung nachzudenken.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Gersten ausgeführt: Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Durch das Büro Zech aus Lingen wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist dort die Entwicklung begrenzter gewerblicher Bauflächen möglich. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. In der ergänzenden Stellungnahme (Geruchstechnischer Bericht vom 17.02.2011 und Ergänzung vom 31.05.2011) wird weiterhin ausgeführt: „Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionssituation berechnet und in der Anlage 1 dargestellt. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - wird eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind im Bereich des Betriebes der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gersten zu erwarten.“ Am 15.11.2011 fand ein

Gespräch mit den Eheleuten Cordes im Rathaus der SG Lengerich statt, bei dem die Problematiken erörtert wurden. Die Datengrundlage des Gutachtens wurde angezweifelt. Eine Überprüfung des Büros Zech aus Lingen hat jedoch ergeben, dass die Datenlage korrekt ist und es weiterhin bei einer Gesamtbelastung von 15% der Jahresstunden bleibt und damit eine Ausweisung einer gewerblichen Baufläche grundsätzlich möglich ist.

Weiterhin wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt (Schalltechnischer Bericht zur Lärmsituation in der Nachbarschaft des Betriebes Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag in Gersten; Ing.-Büro Zech, Lingen, 20.04.2011). In der Zusammenfassung wird ausgeführt: Diese schalltechnische Untersuchung „hat ergeben, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb der Franz Lügering Bauschlosserei und Hufbeschlag (nachfolgend: Bauschlosserei Lügering) in Gersten im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der in diesem Bericht dargestellten Betriebsbedingungen. Grundlage für diese Beurteilung bilden durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung der aufgenommenen Betriebszustände, der anzusetzenden Schallemissionen, der angegebenen Betriebsbedingungen sowie der örtlichen und topografischen Verhältnisse. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine detaillierte Betriebsprüfung der Bauschlosserei Lügering in Gersten durchgeführt. Dabei wurde die geplante Erweiterung durch eine Remise und eine Lagerhalle berücksichtigt. Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass durch den geplanten Gesamtbetrieb die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden. Somit liegen die betrachteten Immissionspunkte gemäß TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches des untersuchten Betriebes. Ein Nachtbetrieb wird nach Betreiberangaben nicht durchgeführt und ist auch nicht geplant. Unter Berücksichtigung der angegebenen Betriebsbedingungen sind somit aus schalltechnischer Sicht durch den geplanten Gesamtbetrieb der Bauschlosserei Lügering in Gersten im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.“

Als Fazit kann festgehalten werden, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht nur planungsrechtlich sondern auch unter dem Gesichtspunkt gesunder Arbeitsverhältnisse machbar und möglich ist.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde Gersten. Die Schaffung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ist aus Sicht der Gemeinde Gersten gewünscht, da es hier um die Sicherung von Arbeitsplätzen und eines Betriebes geht, dessen Abwanderung vermieden werden soll.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Gersten vom 06.12.2011.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Mit Datum vom 06.10.2011 haben wir im Rahmen der F-Plan-Änderung auf die immissionsschutzrechtliche Problematik in Bezug auf den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Cordes hingewiesen.

Der Betrieb Cordes betreibt eine größere Masthähnchen-Elterntierhaltung. Lt. dem Immissionsgutachten der Fa. Zech ist (unter Berücksichtigung der genehmigten Stallkapazitäten) der für Gewerbegebiete maßgebliche Grenzwert IW 15 erreicht, während bislang der für Außenbereichswohnhäuser maßgebliche Wert von IW 25 gegolten hat. Das bedeutet, dass der Betrieb Cordes aufgrund der neuen formalrechtlichen Situation künftig in der Entwicklung eingeschränkt wird. Die Gemeinde Gersten betreibt eine bauleitplanerische Steuerung von Tierhaltungsanlagen. Die immissionsschutzrechtliche Neubewertung des Schutzanspruches würde die Verwertbarkeit der vorgesehenen Baufenster aufgrund des formal entstehenden höheren Schutzanspruches in Frage stellen.

Aus o. g. Problematik werden Bedenken gegen die Planung erhoben.

In dem Plangebiet ist ausschließlich die Erweiterung des Schlossereibetriebes Lügering vorgesehen. Der bisherige Außenbereichscharakter verändert sich dadurch nicht. Deswegen ist der formell höhere Immissionsschutz praktisch nicht erforderlich. Es spricht im Prinzip somit nichts gegen die Erweiterung des Gewerbebetriebes Lügering. Die o. g. Bedenken werden zurückgestellt, wenn eine rechtlich verlässliche

Festlegung im B-Plan getroffen wird, die einen über den für den Außenbereich gültigen Schutzanspruch hinausgehenden zusätzlichen Schutzanspruch ausschließt. Dies könnte u. E. durch eine Widmung als Sondergebiet mit entsprechenden Festlegungen erfolgen.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Ställen des Betriebes Cordes (nördliche Stallbatterie). Da eine Beeinträchtigung (durch Ammoniakemissionen) der sich hier entwickelnden "empfindlichen Pflanzen und Ökosysteme" nicht auszuschließen ist, stellt der Ausgleich an dieser Stelle möglicherweise ein weiteres Entwicklungshemmnis für den Betrieb Cordes dar. Es besteht kein sachlicher Zwang für den Ausgleich an dieser Stelle. Wenn keine andere unproblematische Fläche verfügbar ist, empfehlen wir die Ablösung des Ausgleichs durch den Einkauf von Ökopunkten in einem Ausgleichsflächenpool.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Gersten ausgeführt: Für den Geltungsbereich wurde im Zuge der 43. Änderung des Flächennutzungsplans ein Geruchsgutachten erstellt, welches im Ergebnis feststellt, dass dort die Entwicklung begrenzter gewerblicher Bauflächen möglich ist. Der Grenzwert von IW 15 kann eingehalten werden. Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese sehen folgendes vor (vgl. Auszug aus dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ der Gemeinde Gersten, S.39-40 Standortblätter):

„Das Baufeld liegt auf der Hofstelle und den Stallkomplexen des Tierhaltungsbetriebes. Dort werden bislang Schweine gemästet bzw. Hühner gehalten. Nach den Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers soll die Schweinehaltung ruhen und weiter in die bestehende Geflügelhaltung investiert werden. ... Eine überbaubare Grundstücksfläche umfaßt die vorhandene Hofstelle und sichert lediglich, daß die Schweinehaltung künftig in den vorhandenen (oder diese ersetzenden) Gebäuden wieder betrieben werden kann. Die anderen beiden Baufelder umfassen die vorhandenen Stallkomplexe und geben einen geringen Entwicklungsspielraum. ... Emissionen aus dem Baufeld wirken in relevanter Weise auf die Hofstelle des Betreibers sowie die westlichen Nachbarn. Sollten aufgrund einer intensiveren Nutzung des Baufeldes Immissionskonflikte auftreten können, so sind durch den Einbau von Abluftreinigungsanlagen emissionsmindernde Maßnahmen durchzuführen.“

Um Konflikten noch weiter aus dem Weg zu gehen, wurde der bisher in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Geltungsbereich zurückgezogen (größere Entfernung zu den südlich Stallanlagen des Nachbarn) und deutlich verkleinert. Für den Betrieb Cordes ist festzuhalten, daß er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen Entwicklungsspielraum hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so daß durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiterhin fand am 15.11.2011 ein Gespräch mit den Eheleuten Cordes im Rathaus der SG Lengerich statt, bei dem die Problematik erörtert wurden. Dabei wurde deutlich, dass seitens der Eheleute Cordes Bedenken für die eigenen, jedoch noch nicht konkreten Erweiterungsplanungen bestehen, wenn das Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Dem wird entgegen gehalten, dass laut dem vorliegenden Gutachten aus immissionstechnischer Sicht der Schwellenwert von 0,15 eingehalten und damit eine Ausweisung einer gewerblichen Baufläche möglich ist. Weiterhin wurde im Zuge der Planungen der Geltungsbereich des Gewerbegebietes verkleinert, um auch den Interessen des Betriebes Cordes entgegen zu kommen. Auch steht nach Ansicht der Gemeinde Gersten die Ausweisung eines Gewerbegebietes an der vorgesehenen Stelle möglichen Erweiterungsabsichten nicht im Wege, da diese durch den entsprechenden Einsatz von Abluftreinigungsanlagen neuester Technik durchaus als möglich anzusehen sind.

In einem Urteil des OVG Lüneburg vom 15.01.2004 (Az: 1 KN 128/03) heißt es (Zitate): „Bei der Bauleitplanung ist abwägungsbeachtlich nicht nur das Bedürfnis danach, den vorhandenen Tierbestand ohne existenzgefährdende Einschränkungen weiter betreiben zu können. Auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung von Belang sein. Voraussetzung ist, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegt. ... Das Interesse des Landwirts, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, reicht ebenso wenig aus wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen.“ ... „... Erweiterungsabsichten des Landwirts stellen nur einen Belang von mehreren dar und haben keinen unbedingten Anspruch darauf, sich in jedem Planungsfalle durchzusetzen. Die planende Gemeinde darf sie vielmehr je nach Lage der Dinge und des Gewichts der konkurrierenden Interessen auch „wegwägen“. In diesem Zusammenhang ist von Interesse, ob die Bestands- und Erweiterungsinteressen des Landwirts bereits jetzt auf konkurrierende Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Bei der Abwägungsentscheidung ist die Gemeinde auch nicht verpflichtet, dem Landwirt planerisch das zuzuordnen, was sich dieser ohne gemeindliche Planung im

Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gegen die konkurrierenden Nutzungen der umgebenden Wohngrundstücke an Nutzungsmöglichkeiten noch „erstreiten“ könnte. ... Zu berücksichtigen ist schließlich, dass die planende Gemeinde der Abwägungsentscheidung nicht die vorhandene Betriebsweise zugrundelegen muss. Sie darf ihrer Planung vielmehr eine optimale, d.h. dem Stand der Technik entsprechende Aufstellungsform ... unterstellen. Dies gilt selbst dann, wenn dem Landwirt ein solches Tun bislang noch nicht auf der Grundlage des § 22 BImSchG aufgegeben worden ist.“

Für den Betrieb Cordes sind in der aktuellen Bauleitplanung der Samtgemeinde Lengerich und der Gemeinde Gersten Baufenster im Rahmen der planerischen Steuerung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen. Diese zeigen die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten auf, die erforderlichenfalls auch unter Berücksichtigung von Abluftreinigungsanlagen neuester Technik zu realisieren wären. Für den Betrieb Cordes ist daher grundsätzlich festzuhalten, dass er aufgrund der in der Steuerungsplanung vorgesehenen Baufenster einen Entwicklungsspielraum hat. Dieser Spielraum kann durch den Betrieb im Falle einer Erweiterung der Stallanlagen unter Berücksichtigung aller technischen Möglichkeiten auch genutzt werden, so dass durch die Entwicklung des gewerblichen Betriebes keine gravierenden Einschränkungen und Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei dem Betrieb Lügering handelt es sich um einen klassischen Gewerbebetrieb, der im Metallhandwerk aktiv ist. Daher ist die Unterbringung und Einordnung des Betriebes Lügering in ein Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO richtig. An die Bestimmtheit der Festsetzung von Sondergebieten sind besonders strenge Anforderungen zu stellen. Dies ergibt sich aus der systematischen Sonderstellung dieser Planungsbereiche innerhalb des Aufbaus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Während in den typisierten Gebieten der §2 bis §9 BauNVO Art und (Höchst-)Maß der baulichen Nutzung – von zuzulassenden Abweichungen abgesehen – sich unmittelbar aus der BauNVO ergeben, liegt das Wesen des Sondergebietes gerade in der keinem dieser typisierten Bereiche entsprechenden städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Baugesetzbuch – Kommentar; Jäde/Dirnberger/Weiss 1998). Die Gemeinde Gersten hält aufgrund der klar definierbaren Einordnung des Betriebes in ein Gewerbegebiet an der Festsetzung eines Gewerbegebietes fest.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt im Nahbereich zum Eingriffsort und ist allein daher schon grundsätzlich zu befürworten. Weiterhin wird hier keine Waldfläche geschaffen, sondern die derzeitige Ackerfläche der natürlichen Entwicklung überlassen (Ruderalfläche). Inwieweit sich aus dieser Fläche ein schützenswerter Biotop entwickeln kann, kann nicht abgeschätzt werden. Die Ausgleichsfläche ist als Ausgleichsmaßnahme geeignet. Alternativen ergeben sich ohne die Zerschneidung wertvoller zusammenhängender Ackerflächen nicht. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme liegt westlich des Betriebes Cordes und somit außerhalb der Hauptwindrichtung. Eine Gefährdung kann derzeit nicht erkannt werden. Der Empfehlung zur Verlegung der Ausgleichsmaßnahme kann nicht gefolgt werden.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen Amt für Landentwicklung Meppen: der vorgelegte Planentwurf überdeckt einen Flächenbereich, in dem kein Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig und auch in absehbarer Zukunft kein entsprechendes Verfahren geplant ist. Gegen die Planung bestehen insgesamt aus Sicht des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Meppen, keine Bedenken. Eine Begutachtung des o. g. Planentwurfes ist in soweit nicht erforderlich. Das Katasteramt Lingen weist aber vorsorglich darauf hin, dass die erforderliche Bescheinigung nach Nr. 41.3 W-BauGB später nur dann erteilt werden kann, wenn zuvor eine noch zu beantragende Planunterlage der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wird. Die zur Erstellung des übersandten Entwurfs des Bebauungsplans verwendete Unterlage erfüllt nicht die gemäß den geltenden Vorschriften geforderten Bedingungen.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Gersten ausgeführt: Für den Entwurf des Bebauungsplans wird eine amtliche Plangrundlage verwandt.

Wasserverband Lingener Land: gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen seitens des Wasserverbandes keine Einwände oder Bedenken. Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserverband nicht gewährleistet. Im Planungsgebiet sind Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden. Abwasserbeseitigungseinrichtungen befinden sich nicht im näheren Umfeld des Planungsgebietes. Ein Anschluss ist nur unter einem hohen finanziellen Aufwand möglich.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Gersten ausgeführt: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache und Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erstellt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass zentrale Abwasserbeseitigungseinrichtungen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

nicht vorhanden sind. Für die Beseitigung des anfallenden Abwassers wird eine dezentrale Lösung angestrebt..

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“: ... seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 "Untere Hase" bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Gersten keine Bedenken. Sollten für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" nachweislich weitere Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Wasserhaushalts- und dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Gersten ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.

Vereinigung des Emsländischen Landvolkes e.V. – Landwirtschaftlicher Kreisverein: in der oben genannten Angelegenheit bestehen gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes grundsätzlich keine Einwendungen. Einwendungen werden jedoch insofern erhoben, als landwirtschaftliche Nutzfläche als Kompensation umgewandelt werden soll. Angesichts der erheblichen Knappheit landwirtschaftlicher Nutzfläche sollten Alternativmöglichkeiten in Betracht gezogen werden.

Hierzu wird seitens der Gemeinde Gersten ausgeführt: Es handelt sich bei der Festsetzung des Gewerbegebietes um die Sicherung und Erhaltung eines bestehenden Betriebes. Der Betrieb hat eigene, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die das Plangebiet umgrenzen. Damit die landwirtschaftliche Fläche nicht zerschnitten wird, ist nur eine randliche und aus Sicht des Naturschutzes günstig gelegene Teilfläche als Ausgleichsfläche vorgesehen. Da der Betrieb keine alternativen Flächen anbieten kann muss er auf eigene Flächen zurückgreifen. Dies jedoch unter dem Gesichtspunkt, dass die verbleibende Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann.

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

7. Schlußbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Gersten als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfaßten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Das ermittelte Kompensationsdefizit aus den Eingriffen in Natur und Landschaft wird extern kompensiert. Der Bebauungsplan ist im Sinne des Artenschutzes als auch den Aussagen im Geruchstechnischen und lärmtechnischen Bericht zufolge vollzugsfähig. Der Forderung des §1 Abs. 5 BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich nach Auffassung der Gemeinde Gersten in allen Bereichen nicht erkennen.

Bearbeitet:

03. Aug. 2012

Haren/Ems, den _____



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. **Thomas Honnigfort** * Nordring 21 * 49733 Haren/Ems
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16
e-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

(Honnigfort)

Dieser Entwurf der Begründung hat in der Zeit vom 30.04.2012 bis 06.06.2012 gem. § 4 (2) BauGB zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Zur Lehmkuhle“ öffentlich ausgelegen.

Gersten, den 13. Aug. 2012

(Köbbe)
- Bürgermeister -



Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Zur Lehmkuhle“ hat dem Gemeinderat beim Satzungsbeschluß in seiner Sitzung am 26.06.2012 vorgelegen.

Gersten, den 13. Aug. 2012

(Köbbe)
- Bürgermeister -

