

URSCHRIFT

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

für die

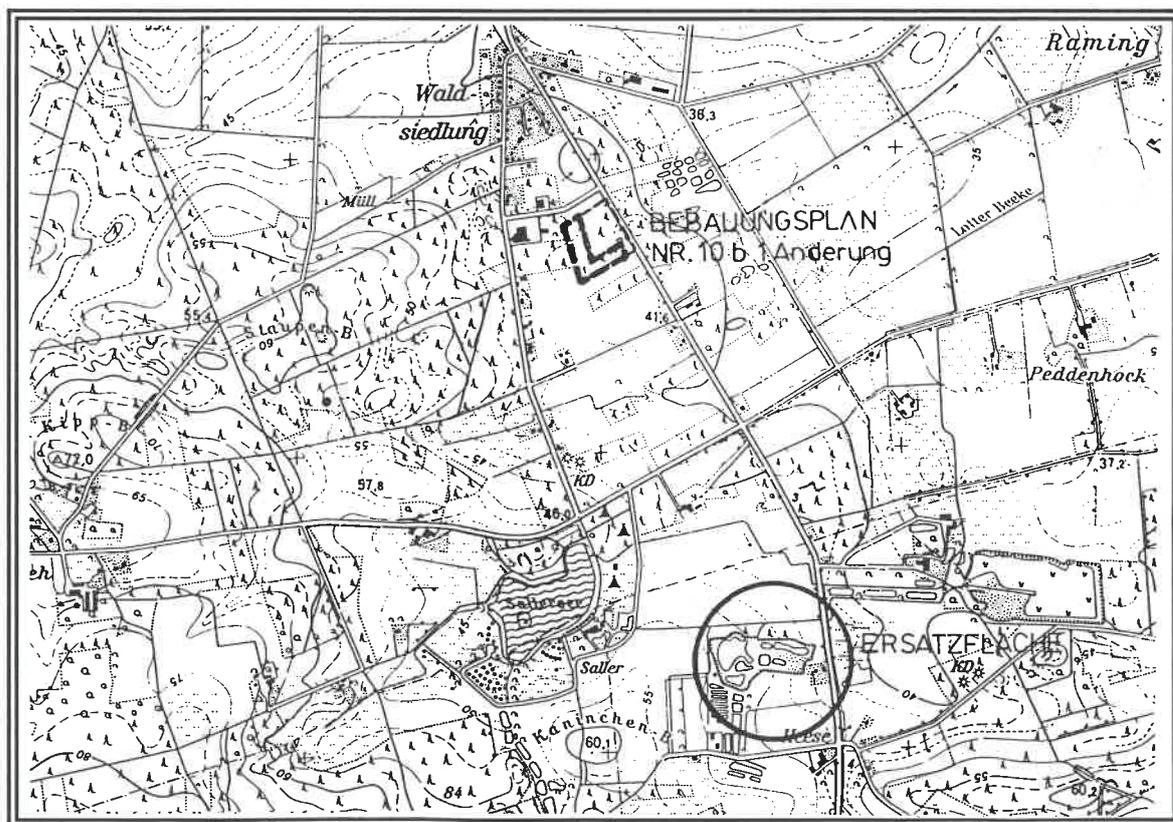
1. Änderung

zum Bebauungsplan Nr. 10 b

„Gewerbegebiet Foppenkamp Erweiterung II“

der Gemeinde Lengerich

Landkreis Emsland



PLANUNGSBÜRO HÜTKER
STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Planungserfordernis**
- 3. Verfahren**
- 4. Planungsabsichten**
Textliche Festsetzung
- 5. Verkehrliche Erschließung**
- 6. Wasserwirtschaftliche Erschließung**
- 7. Statistische Werte**
- 8. Abwägung**
 - a) Gewerbe*
 - b) Natur und Landschaft*
 - Eingriffswert
 - Vermeidung
 - Ausgleich
 - Kompensation durch die Ersatzfläche
 - c) Landwirtschaft*
 - d) Landesstraße 66*
- 9. Hinweise**
 - a) Bodenfunde*
 - b) Altlasten*
 - c) Entsorgung*

Anlagen

- Übersichtsplan (Lage der Ersatzflächen)*
- Ersatzfläche*
- Bestandsplan*
- Pflanzenliste*

1. Allgemeines

Das Gewerbegebiet Foppenkamp liegt südlich der bebauten Ortslage von Lengerich, westlich der Frerener Straße (L 66).

Es ist aufgeteilt in mehrere Teilbebauungspläne, die jeweils Erschließungs- und Bauabschnitte bilden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 b umfaßt den mittleren Teil des gesamten Gewerbegebietes. Dieser grenzt im Osten an die Frerener Straße und im Westen an die mittlere Erschließungsachse „Foppenkamp“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Foppenkamp Erweiterung II“ umfaßt den westlichen und südlichen Teilbereich des Ursprungsplanes.

Er wird begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch die Südgrenze des Flurstückes 75 auf einer Länge von 20 m, sowie einer gedachten Grenze im Abstand von 30 m von der südlichen Grenze des Bebauungsplanes. |
| im Osten | durch eine gedachte Grenze, die im Norden 20 m und im Süden 30 m östlich der Erschließungsstraße verläuft, sowie durch die Westgrenze des Waldes parallel zur Frerener Straße auf einer Länge von 30 m. |
| im Süden | durch die Südgrenze des Ursprungsplanes (Flurstück 77) |
| im Westen | durch die Ortsgrenze der Erschließungsstraße Foppenkamp. |

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 55, Gemarkung Lengerich.

Die Grenzen der 1. Änderung ergeben sich aus dem Änderungserfordernis. Die gedachten Grenzen der 1. Änderung grenzen nur den Bereich ab, der zwischen der im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenze und der West- bzw. Südgrenze des Änderungsbereiches liegt.

2. Planungserfordernis

Im Ursprungsplan war zur Westseite eine Teilfläche als Wald und eine weitere als öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden.

Der Bebauungsplan 10 c „Gewerbegebiet Foppenkamp Erweiterung III“ überlagerte mit seinem Geltungsbereich im westlichen Teil die beiden Flächen, da er hier die Erschließungsstraße nach Süden verlängerte und so die Erschließung der südlichen Gewerbegebietes und im Westen des Bebauungsplanes Nr. 10 d „Gewerbegebiet Foppenkamp Erweiterung IV“ sicherte.

Dabei blieben geringe Randstreifen der öffentlichen Grünfläche und der westlichen Waldfläche als Ausweisung erhalten.

Der im Planbereich des Bebauungsplan Nr. 10 b angesiedelte Betrieb hat diese Restfläche erworben. Da er dringend Erweiterungsflächen für seinen Betrieb benötigt, soll der überbaubare Bereich des Gewerbegebietes sowohl nach Westen wie nach Süden erweitert werden.

3. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung des Gewerbegebietes (GE) sowie Art und Maß der Bauweisen Nutzung einschließlich der Erschließung nicht geändert werden, wird die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b „Gewerbegebiet Foppenkamp Erweiterung II“ als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB durchführt.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist weiterhin im Sinne des § 8 (2) BauGB gewährleistet. Im Flächennutzungsplan ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Grundaussagen der Begründung zum Ursprungsplan bleiben erhalten.

4. Planungsabsichten

Planungsabsicht der Gemeinde Lengerich ist es, dem im Plangebiet ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, die über die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinaus reichen.

Aus diesem Grunde soll die im Westen im Ursprungsplan verbliebene Restfläche des öffentlichen Grün- und des Waldstreifens aufgehoben und als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Im Süden des Ursprungsplanes war eine 20 m breite Waldzone ausgewiesen worden. Hier sollte der Kiefernstreifen als südliche Abgrenzung des Gewerbegebiets erhalten bleiben.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 10 c „Gewerbegebiet Foppenkamp Erweiterung III“ wurde die Südgrenze des Gesamtgebietes nach Süden verschoben. Damit ist der Abschirmungsstreifen an dieser Stelle nicht mehr erforderlich.

Eine grüne Zäsur soll zwar erhalten bleiben. Sie wird als private Grünfläche in drei Meter Breite ausgewiesen. Ziel soll es sein, einen Teil der vorhandenen Bäume in diesem Streifen zu erhalten und mit standortgerechten Laubgehölzen zu unterpflanzen. Mit diesem Streifen wird eine gewisse Vernetzung der einzelnen Wald- und Buschflächen und Feldgehölze erhalten.

Der überbaubare Bereich des Gewerbegebietes wird sowohl nach Süden wie auch nach Westen erweitert.

Die Baugrenze hält im Süden einen Abstand von 3 m zum Grünstreifen und damit 6 m zur Grundstücksgrenze.

Sie berücksichtigt damit weitestgehend, die im Sinne einer offenen Bauweise, notwendigen Grenzabstände entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Es bleibt bei einer bis zu zweigeschossigen Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Diese Nutzungszahlen garantieren eine optimale Ausnutzung und Überbauung der Grundstücke. Durch die im Gesamtgebiet festgesetzten Grün- und Waldstreifen bildet das Gewerbegebiet ein durchgrüntes aufgelockertes Areal mit gewerblichen Nutzungen.

Textliche Festsetzungen

In die 1. Änderung wird die textliche Festsetzung

„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen nur Betriebe zugelassen werden, die keine grundwassergefährdenden Stoffe einsetzen, bzw. Betriebe, die durch entsprechende Vorkehrungen eine Grundwassergefährdung ausschließen.“

unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Diese ist notwendig, da der Planbereich in einem Vorranggebiet für die Wassergewinnung liegt.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 10 c „Gewerbegebiet Foppenkamp Erweiterung III“ gesichert und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits ausgebaut.

Das gesamte Gewerbegebiet wird über die Straße „Foppenkamp“ an die „Frerener Straße“ (L66) angebunden.

Damit ist die innerörtliche und überörtliche Anbindung gesichert.

6. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die wasserwirtschaftliche Erschließung wird durch die Änderung nicht berührt. Die Versiegelung erhöht sich um maximal 2688 m² gegenüber dem Ursprungsplan.

Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichenden Feuerlöschwassermengen ist durch den Wasserverband nicht gewährleistet. Gleichwohl werden aus betrieblichen Gründen Hydranten eingebaut, die im Bedarfsfall von der zuständigen Feuerwehr genutzt werden können.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Der Wasserverband wird frühzeitig an der Baumaßnahme beteiligt.

7. Statistische Werte

(Veränderung zum Ursprungsplan)

Gewerbegebiet Erweiterung	3.360 m ²
private Grünfläche	<u>525 m²</u>
Summe der Neuausweisung	3.885 m ²

Es entfällt:

Wald	3.600 m ²
öffentliche Grünfläche	<u>285 m²</u>
Summe der Neuausweisung	3.885 m ²

Weitere Versiegelung $3360 \text{ m}^2 \times 0,8 = 2.668 \text{ m}^2$

8. Abwägung

a) *Gewerbe*

Die zum Ursprungsplan vorgenommene Grundabwägung wird durch die 1. Änderung nicht wesentlich berührt.

Es bleibt bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes. Die Emissionbelastungen entsprechend der DIN 18005 Teil 1 wurden im Rahmen der Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne des Foppenkampgebietes ermittelt.

Die 1. Änderung bewirkt keine Annäherung von Gewerbegebieten zur Wohnbebauung im Außenbereich, da die Erweiterung des überbaubaren Bereiches im Inneren des Gewerbegebietes liegt.

Sie bietet auch nicht die Möglichkeit der Ansiedlung eines neuen Betriebes, sondern gibt dem bereits vorhandenen Betrieb eine Entwicklungsfläche und eine Ergänzung der Einstellplätze.

b) *Natur und Landschaft*

Die erste Änderung bewirkt eine weitere Versiegelung des Bodens um 2668 m². Die im Ursprungsplan festgesetzte und vorhandene Waldfläche wird um 3600 m² reduziert.

Bei der Waldfläche handelt es sich um einen Kiefernforst auf einem nährstoffarmen Sandboden in Monokultur.

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat beschlossen den Eingriff im Sinne des § 1a BauBG auszugleichen. Da hier zu Gunsten eines privaten Bauherrn das Gewerbegebiet erweitert und damit ein zusätzlicher Eingriff erfolgt, hat der Grundstücksbesitzer sich bereit erklärt eine Ersatzfläche als Ausgleich zu gestalten. Hier soll eine Weihnachtsbaumkultur in Laubwald umgewandelt werden.

Die Ersatzfläche ist eine Teilfläche des Flurstückes 20 der Flur 1 und liegt in der Samtgemeinde Freren ebenfalls westlich der Landstraße 66 im gleichen Landschaftsraum rd. 1,3 km weiter südlich.

Die Ersatzfläche wird damit in einem Bereich angelegt der im Regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Emsland 1990 als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dargestellt.

Das in diesem Landschaftsteil aufgenommenen Gebiet für die Gewinnung oberflächennahen Rohstoffe werden nicht betroffen, da sie auf der Teilfläche bereits weitestgehend abgebaut sind.

Die Lage der Ersatzfläche sowie der Bestandsplan sind in den Anlagen zu finden.

Ermittlung der Kompensationsflächen nach dem Kompensationsmodell vom Amt für Naturschutz- Landkreis Osnabrück.

- Eingriffswert

0,0285 ha private Grünfläche bestehend aus Landschaftsrasen und einigen wenigen Weymouthskiefern
 $0,0285 \text{ ha} \times 1,3 \text{ WE/ha} = 0,037 \text{ WE}$

0,36 ha Kiefernforst auf nährstoffarmen Sandboden etwa 20 m breiten Gehölzstreifen im vorhandenen Gewerbegebiet
 $0,36 \text{ ha} \times 1,5 \text{ WE/ha} = 0,54 \text{ WE}$

Eingriffsflächenwert = 0,577 WE

- Vermeidung

Unversiegelte Fläche im Gewerbegebiet
 $0,2 \times 0,336 \text{ ha Gewerbegebiet Erweiterung} = 0,0672 \text{ ha}$
 $0,0672 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WE/ha} = 0,0672 \text{ WE}$

- Ausgleich

Ausweisung eines 3 m breiten privaten Grünstreifens bepflanzt mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen
 $0,0525 \text{ ha} \times 1,3 \text{ WE/ha} = 0,0683 \text{ WE}$

Kompensationswert = 0,1355 WE

Daraus ergibt sich ein **Kompensationsdefizit von 0,4415 WE**

Kompensation durch die Ersatzfläche

Wert der Ersatzfläche vor der Aufwertung 0,4015 ha Weihnachtsbaumkultur
 $0,4015 \text{ ha} \times 1,3 \text{ WE/ha} = 0,5219 \text{ WE}$

Wert der Ersatzfläche nach Umwandlung in einem Laubwald
 $0,4015 \text{ ha} \times 2,4 \text{ WE/ha} = 0,9636 \text{ WE}$

Dieses entspricht einer Aufwertung von 0,4417 WE

Das Defizit von 0,4415 WE kann so mit einer Ersatzflächengröße von 4015 m² vollständig ausgeglichen werden.

Der vom Waldgesetz geforderter Ausgleich der Waldaufgabe und Waldneupflanzung von 1:1 wird so entsprochen.

Im Bebauungsplan wird zur Klarstellung der Bepflanzung die Plandarstellung „Wald“ gewählt, da es sich hier um eine Gehölzanpflanzung handelt. Da der Grundstückseigentümer diese Fläche mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt, die den trockenen sandigen Standortverhältnissen entsprechen, entsteht hier eine

Ersatzpflanzung, die dem ökologischen Wert einer Kiefernauflastung im Gewerbegebiet durchaus entspricht. Der Begriff Laubwald wird in der Begründung durch den Begriff Laubgehölzanzpflanzung ersetzt.

Pflanzenliste und Pflanzenschema sind im Anhang des Berichtes zu finden.

c) *Landwirtschaft*

Das Plangebiet liegt in einem landschaftlich strukturierten Raum. Es sind daher als Vorbelastung Emissionen aus der Landwirtschaft, insbesondere aus der Bewirtschaftung von Ackerflächen zu erwarten. Landschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind in unmittelbarer Nähe im Sinne der VDI- Richtlinien nicht vorhanden.

d) *Landesstraße 66*

Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße ist bereits parallel zur Landesstraße L 66 ein bepflanzter Wall vorhanden, sowie parallel zur Gemeindestraße eine Eichenhochstammreihe. Die Ersatzflächenbepflanzung liegt hinter dieser bereits vorhandenen Pflanzung. Negative Auswirkungen auf die Sichtverhältnisse durch Neubepflanzung sind in diesem Fall daher nicht zu befürchten.

9. Hinweise

a) *Bodenfunde*

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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

b) *Altlasten*

Die Fläche ist mit Wald bestanden. Abgrabungen und Auffüllungen wurden nicht vorgenommen. Hausmüll oder sonstiges Deponiematerial wurde nicht abgelagert.

c) Entsorgung

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

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

49076 Osnabrück

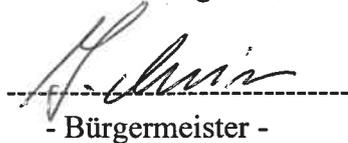
im November 2001

ergänzt September 2003

ergänzt April 2003



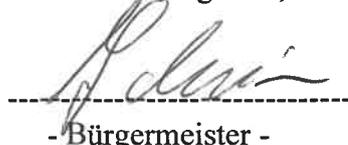
- Hütker -

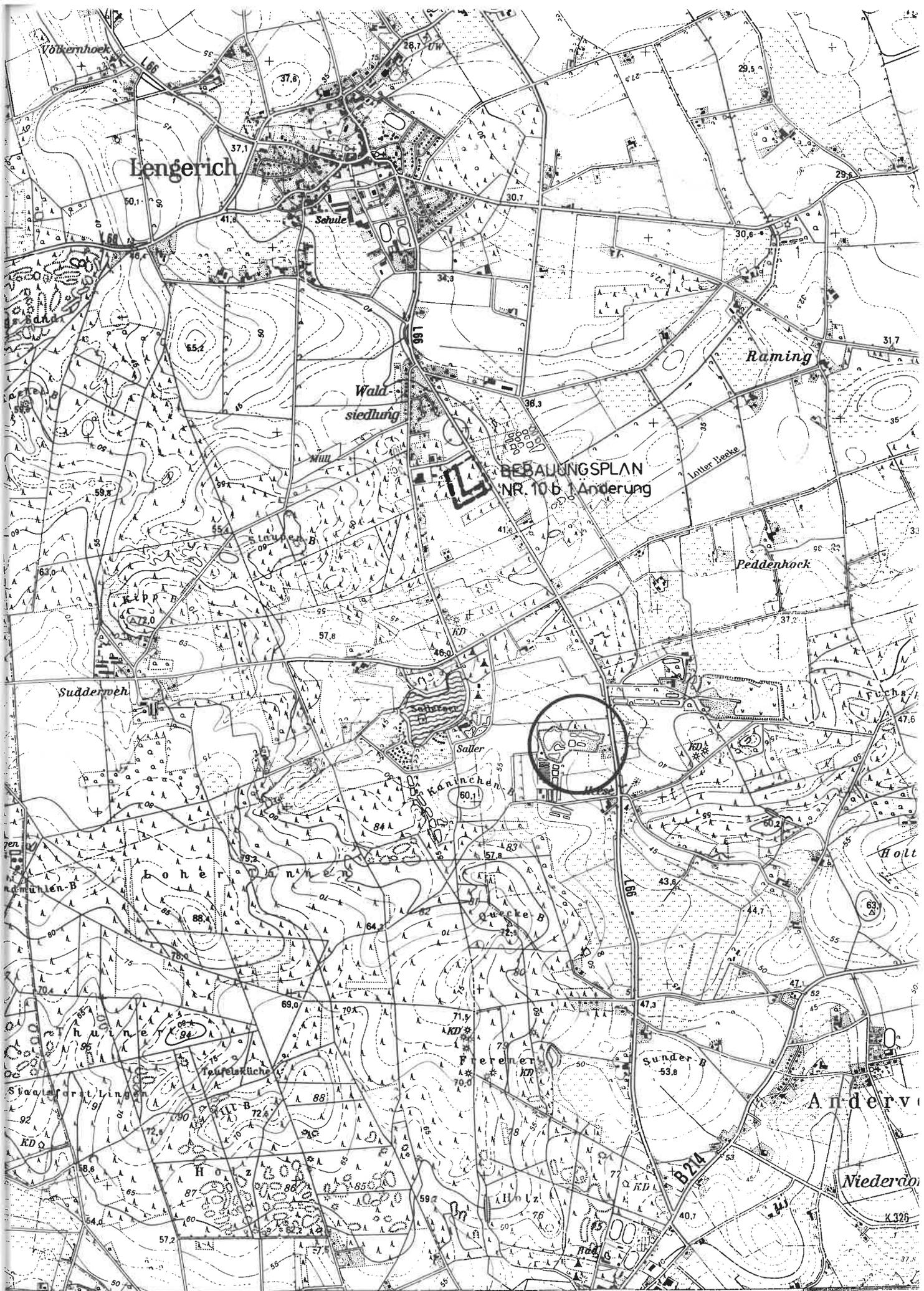
Gemeinde Lengerich, den *03. 05. 2004*
- Bürgermeister -

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b „Gewerbegebiet Foppenkamp Erweiterung II“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom *M. M.* bis *M. 12. 2003* zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Lengerich, den *03. 05. 2004*
- Bürgermeister -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschuß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 b „Gewerbegebiet Foppenkamp Erweiterung II“ gemäß § 10 BauGB vom *19. 04. 2004* zu Grunde gelegen.

Gemeinde Lengerich, den *03. 05. 2004*
- Bürgermeister -



LAGERUNG DER ERSATZFLÄCHEN



M. 1:2000



WALDFLÄCHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT.

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER ERSATZFLÄCHE



M. 1:2000

Siroße

180.0

145.0

15.10

26.0

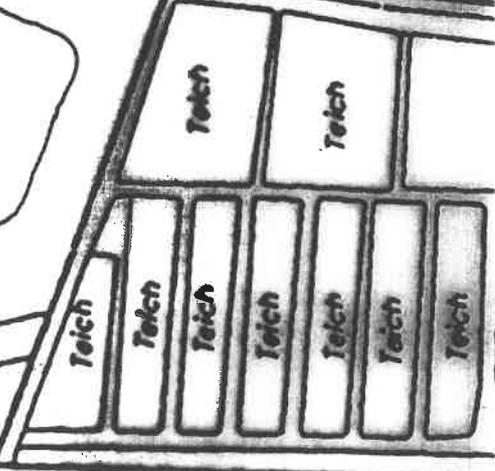
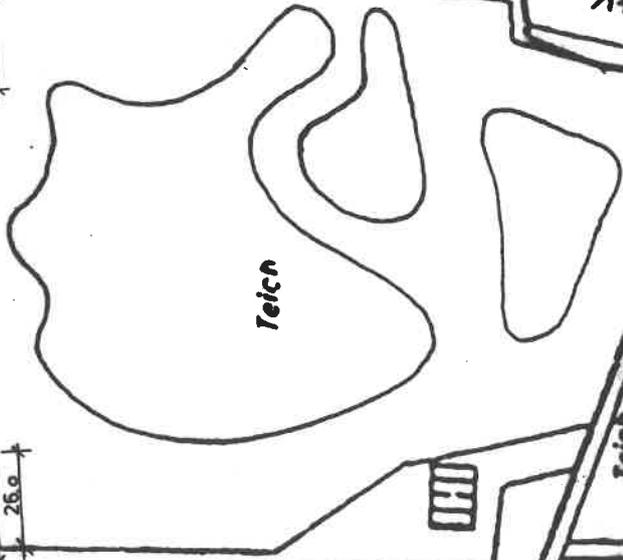
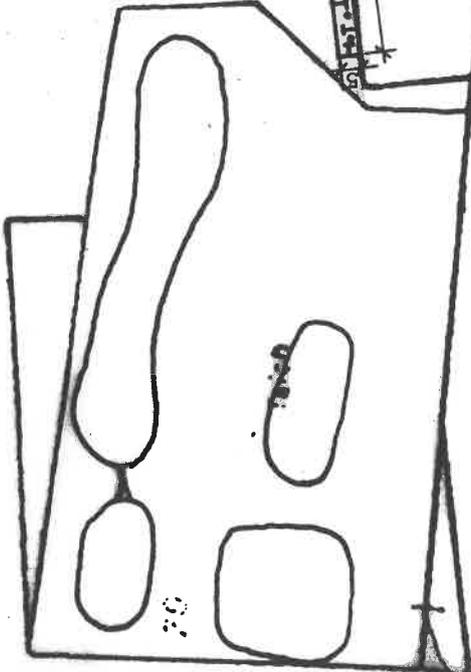
L 66

130.0

55.0

Lang

70KV



Ersatzflächen

Teilfläche des Flurstückes 20, Flur 1
der Stadt Freeren 4016 m²

Pflanzenliste

Symbol	Botanischer Name	Deutscher Name
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
JC	Juniperus communis	Wacholder
P	Pinus sylvestris	Waldföhre
PS	Prunus spinosa	Schlehe
Q	Quercus robur	Stieleiche
RF	Rhamnus frangula	Faulbaum
SA	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
SN	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
VO	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzschema

Bebauungsplan

Hecke 3m breit

CB	PS	PS	SA	SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB
RF	P	JC	Q	CB	Q	PS	P	SA	P	SN	Q
SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB	CB	PS	PS	SA

Pflanzabstand 1m auf Lücke

Pflanzschema

Erstzflächen

Grünstreifen 5 m breit

CB	PS	PS	SA	SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB
CB	PS	PS	SA	SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB
RF	JC	JC	Q	CB	Q	PS	P	SA	P	SN	Q
SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB	CB	PS	PS	SA
SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB	CB	PS	PS	SA

Pflanzabstand 1m auf Lücke

Grünstreifen 10 m breit

CB	PS	PS	SA	SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB
CB	PS	PS	SA	SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB
CB	PS	PS	SA	SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB
RF	P	JC	Q	CB	Q	PS	P	SA	P	SN	Q
RF	JC	JC	Q	CB	Q	PS	P	SA	P	SN	Q
RF	P	JC	Q	CB	Q	PS	P	SA	P	SN	Q
RF	JC	JC	Q	CB	Q	PS	P	SA	P	SN	Q
SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB	CB	PS	PS	SA
SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB	CB	PS	PS	SA
SA	SN	SN	RF	RF	JC	JC	CB	CB	PS	PS	SA

Pflanzabstand 1m auf Lücke