



Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 13
„Gewerbegebiet Werpeloh Süd, 1. Erweiterung“
der Gemeinde Werpeloh

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 951012
Fax: 05951 - 951020
e-mail j.mueller@bfs-werlte.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 95100
Fax: 05951 - 951020

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	5
2.2 DERZEITIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	6
3 INHALT DES PLANES	6
3.1 PLANUNGSKONZEPT	6
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.4 BAUWEISE / BAUGRENZEN	8
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3.6 SCHALLSCHUTZ.....	9
3.7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
3.7.1 Verkehrerschließung.....	9
3.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	10
3.7.3 Energieversorgung	11
3.7.4 Abfallbeseitigung	11
3.7.5 Telekommunikation	11
4 UMWELTBERICHT	11
4.1 EINLEITUNG	11
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes	11
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	12
4.1.3 FFH und Vogelschutzgebiete	15
4.2 BESTANDSAUFNAHME	15
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	15
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	16
4.2.2.1 Naturraum	16
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild.....	16
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	17
4.2.2.4 Klima / Luft.....	17
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften.....	18
FAUNA	20
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
4.3 PROGNOSE UND MAßNAHMEN.....	20
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	21
4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	24
4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	24
4.3.2.2 Boden / Wasser.....	25
4.3.2.3 Klima / Luft.....	25
4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....	26
4.3.2.5 Wirkungsgefüge	26
4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	27

4.3.2.7	Eingriffsregelung	27
4.3.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	32
4.3.4	Wechselwirkungen	32
4.3.5	Nullvariante	33
4.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	33
4.5	SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	34
4.6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	34
4.6.1	Methodik	34
4.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	34
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
5	ABWÄGUNG	36
5.1	ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN	36
5.1.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	36
5.1.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	36
5.2	ABWÄGUNGSERGEBNIS	38
6	VERFAHREN	40
	ANLAGEN	40

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd, 1. Erweiterung“ der Gemeinde Werpeloh liegt südlich der Ortslage von Werpeloh, direkt östlich der Landesstraße 51 (L 51). Es befindet sich direkt westlich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd“.

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen eine Ackerfläche. Im nördlichen Randbereich befindet sich jedoch auch die „Große-Kreuz-Straße“ innerhalb des Plangebietes. Des Weiteren wird im Osten ein Streifen des hier angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10 überplant. In der Nordwestecke des Plangebietes ist außerdem ein Gewerbebetrieb (Tischlerei) vorhanden. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,7 ha.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Der im östlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässige Gewerbebetrieb plant eine Erweiterung seines Betriebes. Dazu ist eine Vergrößerung des Betriebsgeländes erforderlich. Aus Gründen der Organisation und des inneren Betriebsablaufes müssen die erforderlichen Flächen einen direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände haben.

Der in der Nordwestecke des Plangebietes vorhandene Gewerbebetrieb beabsichtigt ebenfalls eine Erweiterung seines Betriebsstandortes. Zusätzlich besteht eine weitere Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Werpeloh.

Aus den vorgenannten Gründen soll das bestehende Gewerbegebiet deshalb nach Westen erweitert werden.

Da die benötigten Flächen derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und die geplante Nutzung gemäß BauGB im Außenbereich nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes erforderlich.

1.3 Städtebauliche Ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die o.g. Betriebe geschaffen werden und gleichzeitig Ansiedlungsmöglichkeiten für zusätzliche gewerbliche Betriebe bereitgestellt werden.

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

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem

Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde Werpeloh für diesen Bebauungsplan außerdem die folgenden Ziele gesetzt:

- die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden;
- die Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Nutzungen sowie des Immissionsschutzes;
- Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Anforderungen gemäß § 30 BauGB erfüllt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP für den Landkreis Emsland sind für den Plangebietsbereich keine Darstellungen getroffen. Nordöstlich angrenzend ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ansonsten bestehen angrenzend keine Flächendarstellungen. Westlich entlang des Plangebietes verläuft eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (L 51).

Insgesamt liegt das Plangebiet außerdem, wie auch die angrenzenden Flächen, im Randbereich eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung.

Vorsorgegebiete sollen in ihrer Eignung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Da das Plangebiet der Erweiterung des direkt östlich angrenzenden Gewerbegebietes dient und dieses ebenfalls innerhalb des Vorsorgegebietes liegt, ist ein gravierendes Konfliktpotenzial an dieser Stelle nicht zu erwarten.

2.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im Rahmen der Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt worden.

Dem § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

Nordöstlich, östlich und südlich angrenzend ist ebenfalls Gewerbegebiet / gewerbliche Baufläche dargestellt.

Westlich ist eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und dahinter Grünfläche und Wohnbauflächen dargestellt.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den größten Teil des Plangebietes wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird mit dem vorliegenden Be-

bauungsplan jedoch in bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd“, rechtskräftig seit dem 15.07.1989, eingegriffen. Im Bebauungsplan ist darauf hingewiesen, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft treten.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist bis auf den im Nordwesten gelegenen Gewerbebetrieb (Tischlerei) unbebaut. Es stellt sich im wesentlichen als Ackerfläche dar. Am nördlichen Rand verläuft innerhalb des Plangebietes die Große-Kreuz-Straße, die zur Erschließung der angrenzenden gewerblichen Betriebe und landwirtschaftliche Flächen dient. An der Nordwestecke des Plangebietes mündet sie auf die Landesstraße 51. Entlang der Nordseite der Große-Kreuz-Straße ist eine Baumreihe vorhanden.

Im Bereich der Nordostecke des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz des hier angrenzenden Gewerbebetriebes. Des Weiteren verläuft entlang der Ostgrenze des Plangebietes ein junger Gehölzstreifen, der zur Eingrünung des östlich gelegenen Gewerbebetriebes dient. Am südlichen Rand des Plangebietes sind ein trockener Graben und ein unbefestigter Weg vorhanden. Der Graben bzw. seine Böschungen sind zum Teil mit jüngeren Gehölzen bestanden. Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 51 (Hauptstraße). Zwischen der Landesstraße 51 und dem Plangebiet befindet sich ein Fuß- und Radweg sowie eine Straßenseitenmulde, deren Böschung größtenteils mit Gehölzen bestanden ist.

Westlich der Landesstraße verläuft ein bepflanzter Wall. Dahinter liegt eine Wohnsiedlung und im Norden ein Einzelhandelsbetrieb.

3 Inhalt des Planes

3.1 Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Gewerbegebiet von Werpeloh entsprechend dem vorliegenden Flächenbedarf nach Westen erweitert werden. Die Erweiterung soll dabei in erster Linie dem im Plangebiet vorhandenen und dem östlich angrenzenden Betrieb dienen. Die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe soll ebenfalls ermöglicht werden.

Zur Erschließung der Flächen wird eine Stichstraße angelegt, die von der Große-Kreuz-Straße nach Süden durch das Plangebiet verläuft.

Begrünungsmaßnahmen werden an der Westseite des Plangebietes festgesetzt.

Wegen des westlich gelegenen Wohngebietes werden die Schallemissionen des Plangebietes eingeschränkt, damit keine erheblichen Schallimmissionen im angrenzenden Wohngebiet auftreten.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des vorliegenden Bedarfes seitens der vorhandenen Betriebe und für die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der im Plangebiet gelegene und der östlich angrenzende Gewerbebetrieb sind derartige Betriebe.

Einzelhandelsbetriebe

In einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Um eine mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im vorliegenden Gewerbegebiet zu vermeiden und zu verhindern, dass sich im Plangebiet eine Nutzung entwickelt, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Werpeloh entspricht, wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden oder verarbeitenden Betrieben zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass sich im Plangebiet reine Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können und damit der Charakter des Gewerbegebietes verändert wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ 0,7) geringfügig unter dem höchstzulässigen Wert von 0,8 für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO.

Nach Auffassung der Gemeinde ist, aufgrund der Erfahrungen im angrenzenden Gewerbegebiet, diese ausreichend bemessen, zumal großzügige Grundstückszuschnitte von der Gemeinde vorgesehen sind. Um das Maß der zulässigen Flächenversiegelung zu begrenzen, ist zusätzlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 (Nebenanlagen) BauNVO nicht zulässig ist.

Eine Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen könnte maximal eine BMZ von 8,4 erreicht werden. Der Höchstwert gemäß § 17 BauNVO von 10,0 wird somit nicht erreicht.

Da die geplante Bebauung im Plangebiet noch nicht bekannt ist, sollen sich die Baukörper an den betrieblichen und technischen Notwendigkeiten orientieren. Eine Beschränkung der Baumassenzahl ist nach Auffassung der Gemeinde daher nicht erforderlich.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Bis zu dieser Höhe ist eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes durch Bäume problemlos möglich. Insgesamt kann dadurch der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden.

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhenbeschränkung ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Der festgesetzte Höchstwert von 12 m ist für die geplanten gewerblichen Anlagen ausreichend.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß §14 NBauO mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 12 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

3.4 Bauweise / Baugrenzen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben und auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, können nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen von über 50 m erforderlich sein.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. Schutz von Anpflanzungen und Straßenraumbildung) gewährleistet werden. Andererseits sind die von den Baugrenzen umschlossenen Bereiche so bemessen, dass ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken verbleibt.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Gebietes in die Umgebung zu gewährleisten und den Eingriff in den Naturhaushalt zumindest teilweise innerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Dazu wird am westlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die geplante Gehölzanpflanzung wird aus heimischen, standortgerechten Gehölzen aufgebaut und bleibt langfristig erhalten. Um einem großflächigen Ausfall der Anpflanzungen entgegen zu wirken, sollen abgängige Gehölze ersetzt werden.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird je 100 qm ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum gemäß, der im Bebauungsplan angegebenen Pflanzliste angepflanzt.

3.6 Schallschutz

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Schallschutzes im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzung ist für das Plangebiet eine Schallimmissionsberechnung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt worden (Anlage 1). Um die erforderlichen Beurteilungspegel am Immissionsort einzuhalten bzw. um sicherzustellen, dass diese eingehalten werden, werden Emissionskontingente im Plangebiet festgesetzt.

Es werden Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691 von 57 dB(A)/qm tags und 42 dB(A)/qm nachts festgesetzt. Damit ergeben sich am Immissionsort nur irrelevante Schallimmissionen aus dem Plangebiet.

Außerdem wird festgesetzt, dass im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren auf Verlangen der Immissionsschutzbehörde, die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachzuweisen ist.

3.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich im Plangebiet verlaufende „Große-Kreuz-Straße“ und eine zusätzlich im Plangebiet festgesetzte Verkehrsfläche die von Norden nach Süden verläuft. Die „Große-Kreuz-Straße“ hat nordwestlich des Plangebietes Anschluss an die Landesstraße 51.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert. Eine direkte Anbindung des Plangebietes (außer über die bereits bestehende „Große-Kreuz-Straße“) erfolgt nicht. An der Landesstraße 51 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Entlang der Landesstraße 51 gilt außerdem die 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen längs der Landesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Zusätzlich gilt entlang der Landesstraße die 40 m - Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, ebenfalls gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der Landesstraße. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen mit Blickrichtung zur Landesstraße 51 ist innerhalb der Baubeschränkungszone die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich.

Das Plangebiet ist außerdem entlang der Landesstraße 51 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG und § 15 NBauO).

Um störende Einflüsse auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße durch den Verkehr auf der geplanten Stichstraße (z.B. Blend-

wirkung durch Scheinwerfer) auszuschließen, wird entlang der Landesstraße eine Anpflanzung mit heimischen Gehölzen als Sichtschutz angelegt.

3.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde Werpeloh ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ mit Sitz in Werlte angeschlossen. Das Plangebiet kann, wie das angrenzende Gewerbegebiet, an das Leitungsnetz des o. g. Wasserverbandes angeschlossen werden.

b) Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen und der Kläranlage in Sögel zugeführt. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet. Entsprechende Kapazitäten sind vorhanden.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) berücksichtigt.

c) Oberflächenentwässerung

Vom Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR ist eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet angefertigt worden (Anlage 2).

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet eine Flugsanddecke über einer Geschiebelehmsschicht vorliegt. Im nördlichen und östlichen Bereich hat die Flugsanddecke eine Stärke von 2,50 m bis 2,60 m. Im südwestlichen Bereich weist diese jedoch eine Stärke von nur 1,40 m auf, wobei hier in 1,10 m Tiefe eine Stauwasserschicht angetroffen worden ist. Das Gelände fällt insgesamt von Norden nach Südwesten ab.

Im nördlichen und östlichen Bereich ist eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich. Dadurch ist jedoch damit zu rechnen, dass im südwestlichen Bereich mehr Stauwasser anfällt. Eine vollständige Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet ist daher nicht sicher gewährleistet.

Das anfallende Oberflächenwasser soll daher im Plangebiet von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf Ihren Grundstücken durch entsprechende Regenrückhalteanlagen zurückgehalten werden und kann entsprechend dem natürlichen Oberflächenwasserabfluss gedrosselt, dem südlich angrenzenden Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) zugeleitet werden. Eine oberflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers soll dennoch soweit wie möglich angestrebt werden. Innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche wird ein Regenwasserkanal verlegt, der Anschluss an den v.g. Graben hat. Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig vor Baubeginn (im Rahmen der Bauanträge) dem Fachbereich Wasser und Bodenschutz des Landkreises Emsland vorgelegt.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV maßgebend.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG), wonach z.B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer, eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist, werden beachtet.

d) Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

3.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen.

3.7.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Anwohner von Stichstraßen / Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstgelegenen öffentlichen, mit Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

3.7.5 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist zum Teil die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Es werden ausreichende Trassen für die Verlegung der Leitungen freigehalten.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen, entsprechend den Ausführungen unter Punkt 1, Erweiterungen der Betriebsgelände der im Plangebiet und östlich gelegenen Gewerbebetriebe sowie die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe

ermöglicht werden. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes wird an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Pflanzfläche angelegt.

Durch die vorliegende Planung soll eine Bebauung in großen Teilen des Plangebietes ermöglicht und damit eine Versiegelung von Grundflächen vorbereitet werden. Durch die mögliche Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Durch die Anlegung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind jedoch auch positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Auf das Schutzgut Mensch sind aus dem Plangebiet aufgrund von möglichen Schallemissionen durch die zukünftige gewerbliche Nutzung Auswirkungen möglich.

Erhebliche landwirtschaftliche Immissionen sind im Plangebiet aufgrund der Entfernung zu etwaigen Emitenten nicht zu erwarten.

Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden und der östlich angrenzenden gewerblichen Bebauung ist eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben. Durch die geplante Bauhöhenbeschränkung können erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und auch der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: „Schutz, Pflege, und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ zu beachten. Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem NNatG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan wird gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34 NNatG erfüllen sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes, die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.

- Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet (landwirtschaftliche Nutzfläche) als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemeingültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).
Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden in den nachfolgenden Kapiteln berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

Der Landschaftsplan soll die Zielsetzungen des LRP konkretisieren und Konflikte zwischen der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung benennen und bewerten. Als eigenständige Planung dient er dazu, die für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen zu formulieren.

Die Gemeinde Werpeloh hat keinen Landschaftsplan aufgestellt. Es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehrslärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehr betragen für ein Gewerbegebiet, welches im Plangebiet entstehen soll, 65/55 dB(A) tags / nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird der Abwägungsspielraum auch durch die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehr			
	Gewerbe- und Industriege- biet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags	69 dB(A)	64 dB(A)	59 dB(A)
nachts	59 dB(A)	54 dB(A)	49 dB(A)

In der Verkehrslärmschutzverordnung werden im Sinne der Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn die jeweiligen maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nach dem Runderlass d. MU v. 14.11.2000 ist für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen zur Anwendung.

Der GIRL-Richtwert für Gewerbe- / Industriegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 15 v.H.).

Gewerbliche Lärmimmissionen

Bezogen auf Gewerbelärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein

allgemeines Wohngebiet 55/40 dB (A) tags/nachts

Mischgebiet 60/45 dB (A) tags/nachts

Gewerbegebiet 65/50 dB (A) tags/nachts.

Industriegebiet keine Angaben

Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Richtwerte der TA- Lärm für gewerbliche Anlagen				
	Industriegebiet	Gewerbegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
Nachts		50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.1.3 FFH und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 c (1) NNatG ist nicht erforderlich.

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das Plangebiet ist bis auf den in der Nordwestecke vorhandenen Gewerbebetrieb unbebaut. Östlich befindet sich das festgesetzte Gewerbegebiet von Werpeloh.

Direkt westlich angrenzend verläuft die Landesstraße 51 (Hauptstraße). Dahinter liegt eine Wohnsiedlung.

Ca. 500 m nordwestlich beginnt die ursprüngliche Ortslage von Werpeloh. Ansonsten sind nördlich und südlich angrenzend großräumig landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Ca. 350 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die nächstgelegene landwirtschaftliche Stallanlage.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Naturraum **Sögeler Geest** (Hümmeling) mit der Unter-einheit **Börger Sand-Geest**.

Die Börger Sand–Geest stellt sich als flach gewölbter, schwachwelliger Grundmoränenrücken dar und verläuft etwa in nordnordöstlicher Richtung. Im Bereich der Gemeinde Werpeloh herrschen häufig anlehmgige Böden vor oder sie enthalten zumindest lehmigen Untergrund und sind dadurch oft frisch bis feucht und weniger podsoliert.

Die natürlichen Waldgesellschaften sind auf den trockenen Sandböden die Stieleichen-Birkenwälder auf den lehmreicheren Böden die Buchen-Traubeneichenwälder.

In früheren Zeiten waren weite Bereiche, vorwiegend um die Haufendörfer mit ihren umgebenden Eschflächen, mit Heide bedeckt. Gegliedert wurden diese Heideflächen durch kleinere Gehölzbestände und Heideweiher. Heute werden die ehemaligen Heideflächen ackerbaulich genutzt oder sind mit Kiefernbeständen aufgeforstet. Grünland ist nur relativ selten vorhanden.

(Quelle: Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme, M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vornehmlich durch die relativ große zusammenhängende Ackerfläche und durch die Gebäude der vorhandenen gewerblichen Betriebe geprägt. Aus Richtung Süden kommend wird das Landschaftsbild vorrangig durch die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Landesstraße bestimmt. Nach Osten hin sind die vorhandenen Gebäude mit ihrer Höhe und Größe landschaftsbildbestimmend. Die vorhandenen Gebäude in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes sind durch die vorhandenen umgebenden Gehölzstrukturen sehr gut in das Orts- bzw. Landschaftsbild eingebunden. In südlicher und auch in nordöstlicher Richtung schließen sich relativ offene, überwiegend als Ackerflächen genutzte Bereiche an.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Laut der Bodenübersichtskarte liegt innerhalb des Plangebietes als Bodentyp ein Plaggenesch vor. Dieser hat sich aus der Bodenart lehmiger Sand entwickelt. Geologisches Ausgangsmaterial der Bodenbildung bildet eine Plaggenauflage über Geschiebedecksand und Geschiebelehm.

Der Boden zeichnet sich durch ein mittleres Ertragspotential und ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeicherpotential aus. In Staunässeperioden kommt es zu einer eingeschränkten Belüftung und Erwärmung. Bei Ackernutzung ist der Boden in Staunässeperioden verdichtungsempfindlich und ist nur eingeschränkt bearbeitbar. Er besitzt ein geringes bis mittleres Puffervermögen und eine mittlere Auswaschungsgefährdung.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte M 1 : 50.000, Hannover 1997)

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft jeweils ein Graben.

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000 (1988) Grundwasser -Grundlagen- liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von > 200 – 300 mm im Jahr vor. Die Gefährdung des Grundwassers gilt aufgrund der Mächtigkeit und der Bodenart als „gering“.

c) Altlasten

Der Gemeinde Werpeloh liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

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

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Laut der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald entwickeln.

Die Hauptbaumart der Schlussgesellschaft des Drahtschmielen- und Flattergras-Buchenwaldes ist die Rotbuche. Während der Sukzessionsphasen sind Sandbirke, Hainbuche, Zitterpappel, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche und Winterlinde häufig.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.

Acker (A)

Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche wird von Ackerfläche eingenommen. Dabei stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (November, 2008) die äußerste westliche Fläche als abgeerntete Maisfläche dar. Auf den beiden übrigen Parzellen sind nach der Getreideernte Gräser und verschiedenste Ackerkräuter aufgekommen.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Am östlichen, westlichen und z.T. am südlichen Rand befinden sich Strauch-Baumhecken, die unterschiedlich aufgebaut sind. Die Hecke am östlichen Rand des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des, seit dem 15.07.1989, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Werpeloh-Süd“, ist

noch relativ jung und setzt sich aus Sträuchern, wie z.B. Weißdorn, Faulbaum, Schlehe und Wildrosen zusammen. Die Baumstruktur wird überwiegend von der Stieleiche und Roterle gebildet. Diese Hecke befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Hecke am westlichen Rand verläuft zwischen der Verkehrsfläche der Landesstraße 51 und dem Plangebiet. Der Baumbestand dieser Hecke ist älter und setzt sich aus Stieleiche, Bergahorn und Sandbirke zusammen. Mit den ebenfalls vorhandenen Sträuchern, wie z.B. Hartriegel, Schlehe, Eberesche und Brombeere ist diese Hecke relativ dicht und stellt eine klare Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche zum Plangebiet dar. Diese Hecke befindet sich nur zu einem ganz geringen Teil innerhalb des Plangebietes.

Am südwestlichen Rand, außerhalb des Plangebietes verläuft ebenfalls nördlich, des in West-Ost-Richtung führenden unbefestigten Weges eine Strauch-Baumhecke, die sich aus noch jungen Ahorn, überwiegend Sandbirke und einer Stieleiche zusammensetzt.

Sonstiger Graben (FGZ)

Am westlichen und am südlichen Plangebietsrand verläuft ein Graben, der dem Augenschein nach, kaum Wasser führt. Auch zur Zeit der Bestandsaufnahme führte dieser Graben kein Wasser. Die Vegetation des Grabens setzt sich überwiegend aus Gräsern zusammen. Begleitet wird dieser Graben von den zuvor beschriebenen Strauch-Baumhecken. Nur zu einem sehr geringen Teil verläuft dieser Graben im südöstlichen Randbereich innerhalb des Plangebietes.

Gewerbefläche (OGG)

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein vorhandener Betrieb mit angegliedertem Wohnhaus des Betriebsleiters. Das direkte Umfeld ist durch Pflasterflächen und gärtnerisch genutzte Bereiche geprägt. In diesem Bereich werden sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen ergeben.

Parkplatz (OVP)

Der äußerste nordöstliche Teil des Plangebietes wird zur Zeit der Bestandsaufnahme als Parkplatz genutzt. Die Parkflächen sind mit Betonsteinpflaster befestigt und durch bepflanzte Beete gegliedert. Dieser Parkplatz ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Werpeloh-Süd“ und war hier als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Straße (OVS)

Der nördliche Rand des Plangebietes wird von der Verkehrsfläche der Große-Kreuz-Straße gebildet. Diese setzt sich aus einer ca. 5,00 m breiten befestigten Fahrbahn und seitlichen Grünstreifen, die als halbruderaler Gras- und Staudenflur zu beschreiben sind, zusammen. Am nördlichen Rand wird die Straße von Gehölzstrukturen, die sich aus einzelnen Stieleichen, Ebereschen,

Traubenkirschen und Weiden zusammensetzen, begleitet. Auch in diesem Bereich werden sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen ergeben.

Fauna

Zur aktuellen Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurde am 20.09.2008 eine Ortsbegehung durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass der Großteil der Fläche als Acker (überwiegend Mais) genutzt wird. Im Nordteil des Plangebietes sind bereits einige Gebäude errichtet worden, die eingezäunt und von Scherrasen umgeben sind. An der Westgrenze verläuft längs der L 51 eine Baum-Strauch-Hecke mit einigen etwas älteren Bäumen (Stieleichen).

An der Südgrenze verläuft längs eines Weges in der Westhälfte ebenfalls eine Baum-Strauch-Hecke, hier allerdings ohne ältere Bäume (insbesondere vergleichsweise dünne Ahorn, Birken sowie eine Eiche). Die Verlängerung nach Osten wird von einem trockengefallenen Graben mit Brennesseln gebildet.

An der Ostgrenze ist im Plangebiet eine junge Strauch-Hecke vorhanden.

Am 20.09. konnten aufgrund der Jahreszeit naturgemäß keine Brutvögel mehr auf den Äckern und in den Gehölzen ausgemacht werden. Potentielle Brutvögel wären Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn und Wachtel, sowie eingeschränkt vielleicht auch der Kiebitz (dagegen sprechen allerdings die Kleinparzelliertheit mit den umgebenden Gehölzstrukturen, sowie die Lage unmittelbar an der Landesgrenze).

In den Hecken sind Arten wie Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Fitis, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, und Zilpzalp zu erwarten. Für Vorkommen von Höhlenbrütern wie Spechten oder Arten mit wieder genutzten Horsten (z.B. Bussarde, Eulen) sind die Hecken weitestgehend noch zu jung. Allerdings kann dieses für einige der Eichen an der L 51 nicht ausgeschlossen werden.

Es wurde darüber hinaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgenommen (Anlage 4).

In der saP wurden die Ergebnisse / Einschätzungen der durchgeführten Ortsbegehung dargelegt und beschrieben.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde Werpeloh sind im Plangebiet sowie in der Umgebung keine Bodendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen könnten, sind nicht vorhanden.

4.3 Prognose und Maßnahmen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bis auf den vorhandenen Gewerbebetrieb unbebaut und wird größtenteils als Acker genutzt.

Nördlich im Plangebiet befindet sich die „Große-Kreuz-Straße“.

Westlich entlang des Plangebietes verläuft die Landesstraße 51 (Hauptstraße). Östlich befinden sich mehrere Gewerbebetriebe innerhalb des hier festgesetzten Gewerbegebietes.

Die überplante Ackerfläche zwischen der Landesstraße und dem bestehenden Gewerbegebiet stellt auf Grund ihrer Lage und Nutzung kein Areal von hoher Bedeutung als Erholungsraum für die Wohnbevölkerung dar. Die vorhandene Gemeindestraße kann jedoch für die Erholung z.B. als Spazierweg genutzt werden.

Durch die zukünftige Bebauung wird in erster Linie die Wahrnehmung des offenen Landschaftsbildes beeinträchtigt. Vorbelastungen sind diesbezüglich jedoch durch das östlich angrenzend vorhandene Gewerbegebiet sowie die Landesstraße und die westlich gelegene Wohnsiedlung gegeben.

Des Weiteren sind durch die Geruchsimmissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche Vorbelastungen bezüglich der Erholungsnutzung gegeben.

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes sind für die Menschen insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärmeinwirkungen und visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) möglich.

Diesbezüglich sind insbesondere die nächstgelegenen Wohnnutzungen innerhalb des westlich der L 51 gelegenen Wohngebietes zu berücksichtigen.

a) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Lärmemissionen, die durch die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden, ist eine Schallermittlung gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt worden (Anlage 1). Für das Plangebiet wurden dabei die zulässigen Lärmkontingente nach der DIN 45691 ermittelt. Gleichzeitig wurden die festgesetzten Lärmkontingente des südöstlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 18 berücksichtigt und für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10 Lärmkontingente angenommen.

Für den östlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 10, in dem keine Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes getroffen worden sind, wurden Durchschnittswerte für das dort festgesetzte Gewerbegebiet angesetzt. Nach der nicht mehr gültigen DIN 18005 (alt) sind in der Regel für derartige Gebiete Flächenschallleistungspegel von 65/50 dB (A) tags/nachts angenommen worden, wobei bei der Ausbreitungsberechnung die Bodendämpfung berücksichtigt wurde. Da nach der DIN 45691 keine Bodendämpfung berücksichtigt wird, wurden deshalb Werte von 64/49 dB (A) tags/nachts für dieses Gebiet berücksichtigt.

Im Plangebiet wurden die zulässigen Lärmkontingente bei der Ermittlung so festgelegt, dass keine erheblichen Geräuschimmissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft im Sinne der TA Lärm hervorgerufen werden und noch Spielraum für zusätzliche Erweiterungen verbleibt.

Für das Gewerbegebiet sind im östlichen Bereich Emissionskontingente/qm von

tags : 64 dB (A) und

nachts : 49 dB (A).

und im westlichen Bereich von

tags : 57 dB (A) und

nachts : 42 dB (A).

angenommen worden. Auf Grund der vorliegenden Berechnung ergeben sich an den Immissionsorten folgende Beurteilungspegel:

nächstgelegene Wohnhäuser im westlich gelegenen Wohngebiet (IP1 und IP2):

IP1 tags : 52,5 dB (A)

nachts : 37,5 dB (A).

IP2 tags : 52,4 dB (A)

nachts : 37,4 dB (A).

Diese Werte liegen für den IP tags und nachts 2,5 dB(A) unter dem Richtwert. Für den IP2 liegen sie tags und nachts 2,6 dB (A) unter dem Richtwert. Die Werte ergeben sich, wie bereits erläutert, unter Berücksichtigung des gesamten Gewerbebestandes Werpeloh, so dass noch Spielraum für zusätzliche Erweiterungen verbleibt.

Wenn nur das Plangebiet bei der Ermittlung der Emissionskontingente berücksichtigt würde, ergäben sich Beurteilungspegel an den Immissionsorten, die jeweils ca. 5,5 dB (A) unter dem Richtwert lägen, und damit die Unerheblichkeitsschwelle der TA-Lärm (6 dB (A) unter Richtwert) fast erreichen.

Die ermittelten Emissionskontingente für das Plangebiet sind im Bebauungsplan festgesetzt.

b) Verkehrsimmissionen

Die Landesstraße 51 verläuft westlich des Plangebietes. Bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2000 ist auf der Landesstraße 51 eine durchschnittliche Verkehrsbelastung (DTV) von 6.063 Kfz mit einem Anteil von 398 Fahrzeugen Güterverkehr ermittelt worden. Der Abstand von der Mitte der Fahrbahn bis zum überbaubaren Bereich der nächstgelegenen Grundstücke beträgt ca. 25 m.

Bei der Verkehrslärmermittlung ist der allgemeine Verkehrszuwachs mit 1 % pro Jahr seit dem Jahr 2000, d.h. ein um + 8 % höherer DTV-Wert berücksichtigt worden.

Es wurde eine Berechnung der Verkehrsimmissionen gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durchgeführt (Anlage 5). In 25 m Entfernung von der Fahrbahnmitte der L 51 ergibt sich eine Verkehrslärmbelastung von:

tags : 65 dB (A) und

nachts: 55 dB (A).

Für ein Gewerbegebiet sind gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ Orientierungswerte von 65/55 dB (A) tags / nachts angegeben. Diese Werte werden somit eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tags/nachts 69/59 dB(A) für Gewerbe- und Industriegebiete werden unterschritten. Erhebliche Verkehrslärmimmissionen sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten bzw. zu berücksichtigen.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Stallanlage befindet sich ca. 350 m nordöstlich des Plangebietes.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, ist seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Aschendorf mitgeteilt worden, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen, da, zu diesen Stallanlagen der Richtlinienabstand nach TA Luft eingehalten ist. Erhebliche landwirtschaftliche Immissionen sind somit innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Die, aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind jedoch im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen, da diese nicht zu vermeiden sind.

d) Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Wehrbereichsverwaltung Nord weist auf Grund des westlich des Plangebietes gelegenen Schießplatzes der WTD 91 auf folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91 Meppen. Bei dem Schießplatz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der

Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass die WTD 91 keine Einschränkungen des Erprobungsbetriebes akzeptieren kann. Die WTD 91 ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier stattfindenden Erprobungsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich.

Für die, in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen."

e) Sonstige Immissionen

Sonstige relevante schädliche Umwelteinwirkungen wie Erschütterungen, Licht oder Abwärme sind durch die spätere Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten. Diese können auf Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden, wenn bekannt ist, welche konkreten Betriebsanlagen errichtet werden sollen.

Erhebliche Immissionen aus Altablagerungen o.ä. sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf.

Die derzeit noch vorhandene Freifläche in Form einer Ackerfläche wird in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Damit wird eine Lücke innerhalb vorhandener Gewerbegebietsbebauung geschlossen und vorhandene Gewerbegebiete städtebaulich sinnvoll erweitert und abgerundet.

Durch die Neuanlage eines 5,00 m breiten Gehölzstreifens entlang der westlichen Plangebietsgrenze, zwischen der Landesstraße 51 und der Plangebietsfläche wird die künftige Bebauung in das Ortsbild eingebunden und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden bzw. ausgeglichen. Durch diese neu entstehenden und durch die, in diesem Bereich und an

der südlichen Plangebietsgrenze bereits vorhandenen Gehölzstrukturen werden die künftigen Gebäude in die Landschaft eingebunden.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der zulässigen Bauhöhen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

Insgesamt entsteht an diesem Standort, durch die vorgesehenen Maßnahmen, aufgrund der angrenzend bereits vorhandenen Bebauung, der vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen und den geplanten Neuanpflanzungen am westlichen Rand des Plangebietes keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

4.3.2.2 Boden / Wasser

Ein Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Durch die Anlage eines neu zu pflanzenden Gehölzstreifens auf bisheriger intensiv genutzter Ackerfläche und bestehender Gewerbegebietsfläche, werden Beeinträchtigungen des Bodens z.T. vermieden. Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der Bodenversiegelung durch Straßen, Gebäude und Nebenanlagen wird innerhalb des Plangebietes die Oberflächenwasserversickerung beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten verringert. Auf verbleibenden Freiflächen und innerhalb des geplanten Grünstreifens wird jedoch weiterhin eine Versickerung möglich sein, so dass ein Teil der Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden werden kann. Durch Extensivierungsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche werden sich darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.3.2.3 Klima / Luft

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der vorgesehenen großflächigen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf das Schutzgut aus. Die siedlungsnahe Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert.

Durch die vorgesehene Anpflanzung am westlichen Rand des Plangebietes und der vorgesehenen Baumpflanzung innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen. Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Staub- und Schadstoffen) aus, so

dass damit die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung minimiert werden.

Die, auf einer externen Kompensationsfläche geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden führen auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im wesentlichen durch den Verlust einer Strauch-Baumhecke und einer intensiv genutzten Ackerfläche verursacht. Die Strauch-Baumhecke besitzt für, im Gebüsch brütende Vogelarten eine bestimmte Bedeutung. Für Arten mit wieder genutzten Horsten ist die Hecke noch zu jung.

Die Ackerfläche wird mittels schwerer Maschinen und Geräte ständig bearbeitet. Dies führt zu einer Verdichtung des Bodens. Die immer wiederkehrenden Bearbeitungsschritte verursachen eine Einschränkung der Bodenlebewesen. Optimale Erträge werden beim Ackerbau nur durch Einsatz von Dünger und Pestiziden erzielt. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Flora und Fauna. Durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden wird die Anbaufrucht gefördert und Spontanvegetation verdrängt, wodurch Monokulturen entstehen.

Im Bereich des Plangebietes wären gemäß der vorhandenen Biotopstrukturen Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn und Wachtel als potentielle Brutvögel anzusprechen. Gegen das Vorkommen des Kiebitz sprechen die Kleinparzelliertheit mit den umgebenden Gehölzstrukturen, sowie die Lage unmittelbar an der Landesstraße.

In den Hecken sind Arten wie Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Fitis, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp zu erwarten. Für Vorkommen von Höhlenbrütern wie Specht oder Arten mit wieder genutzten Horsten (z.B. Bussarde, Eulen) sind die Hecken weitestgehend noch zu jung. Für einige der Eichen an der Landesstraße 51 kann dieses allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Um den Verbotstatbestand der Tötung sicher auszuschließen, dürfen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (Mitte März bis Ende Juli) stattfinden. Andernfalls wäre das Nichtvorhandensein von Bodenbrütern im entsprechenden Jahr, unmittelbar vor dem Eingriff nachzuweisen. Auch mit der Beseitigung, der am östlichen Rand der Plangebietsfläche vorhandenen Hecke, sind artenschutzrechtliche Probleme nicht erkennbar, soweit die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf ein Schutzgut positiv, auf das

andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung gehen im wesentlichen Ackerflächen und eine noch junge Strauch-Baumhecke verloren. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Mit der Anlage eines Pflanzstreifens wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsfläche und die Möglichkeit der Schadstoffbindung sowie auf derzeitiger Ackernutzung ein neuer Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere die Möglichkeiten der Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird das unmittelbar östlich angrenzende Gewerbegebiet städtebaulich sinnvoll erweitert.

Für die vorliegende Planung werden insgesamt ca. 2,7 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,7 begrenzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt damit geringfügig unter dem höchstzulässigen Wert von 0,8 für Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO. Nach Auffassung der Gemeinde ist, aufgrund der Erfahrungen in anderen Gewerbegebieten diese mehr als ausreichend bemessen, zumal großzügige Grundstückszuschnitte vorgesehen sind.

Die Gemeinde Werpeloh ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

4.3.2.7 Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die, durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen beschriebenen Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein bedeutsamer öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Gemeinde Werpeloh die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die, sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Acker (A)	17.752 qm	1 WF	17.752 WE
Straßenverkehrsfläche (OVS)**	1.814 qm	– WF	– WE
Gewerbegebietsfläche (OGG)*	5.002 qm	– WF	– WE
Sonstiger Graben (FGZ)	32 qm	2 WF	64 WE
Bebauungsplan Nr. 10	2.196 qm	–	–
Gewerbegebiet (GRZ 0,5)	639	–	–
versiegelt 100 %	639	0 WF	0 WE
Fläche zum Anpfl. von Bäumen.....	1.557	3 WF	4.671 WE
Gesamtfläche:	26.796 qm		
Eingriffsflächenwert:			22.487 WE

*für die vorh. Gewerbegebietsfläche ergeben sich keine Änderungen, deshalb keine Bewertung

**für die Straßenverkehrsfläche ergeben sich keine Änderungen, deshalb keine Bewertung

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses: Die Anlage eines Pflanzstreifens am westlichen Rand des Plangebietes und die Pflanzung von Laubbäumen innerhalb der neuen Straßenverkehrsfläche. Diesen Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
vorh. Gewerbegebietsfläche	5.002 qm	– WF	– WE
vorh. Straßenverkehrsfläche	1.814 qm	– WF	– WE
Gewerbegebiet (GRZ 0,7)	16.440 qm	–	–
versiegelt (70%), (X)	11.508 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (30%) (TF)	4.932 qm	1 WF	4.932 WE
Straßenverkehrsfläche (neu)	2.281 qm	–	–
versiegelt (80%), (X)	1.825 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20%)	456 qm	–	–
Begleitgrün (TF)	228 qm	1 WF	228 WE
Straßenbäume (HE)	228 qm	2 WF	456 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	1.227 qm	3 WF	3.681 WE
Sonstiger Graben (FGZ)	32 qm	2 WF	64 WE
Gesamtfläche:	26.796 qm		
Kompensationswert:			9.361 WE

*für die vorh. Gewerbegebietsfläche ergeben sich keine Änderungen, deshalb keine Bewertung

**für die Straßenverkehrsfläche ergeben sich keine Änderungen, deshalb keine Bewertung

e) Kompensationsmaßnahme (Anlage 6 und 7)

Als Kompensationsfläche steht der Gemeinde eine Fläche (Gemarkung Werpeloh, Flur 9, Flurstück 9/2) nordwestlich der Ortslage von Werpeloh zur Verfügung. Die Fläche befindet sich am Rand eines größeren Waldbestandes (Hohenklinken) und ist ca. 23,35 ha groß.

Die Kompensationsfläche setzt sich aus ca. 107.000 qm Nadelwald und ca. 1.300 qm jungem Eichenmischwald zusammen. Die restliche Fläche (ca. 126.500 qm) wird als Ackerfläche genutzt. Davon ist ein Flächenanteil von ca. 23.000 qm Acker bereits als Kompensationsfläche im Rahmen der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche Werpeloh) vorgesehen worden (im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 sind hiervon 9.978 qm zugeordnet worden) (s. Anlage 7). Für die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes sind 61.411 qm Ackerfläche vorgehalten.

Die vorhandenen Nadelwaldbestände sind Bestandteil des Waldes "Hohenklinken". Im Nordwesten befindet sich ein Nadelmischwald aus Fichten, Kiefern und Lärchen. In der restlichen Waldfläche dominiert die Kiefer in der Baumschicht. Daneben kommen vor allem an den Waldrändern Birken und einzelne Eichen vor. Die Nadelwaldflächen sind ca. 30 - 40 Jahre alt. Die Krautschicht setzt sich u.a. aus Lerchensporn, Gemeiner Wurmfarne, Pfeifengras und Drahtschmiele zusammen. Im Südosten der Waldfläche ist ein kleiner Teilbereich als Pionierwald aus Eichen und Faulbaum ausgebildet. Dieser

Wald besteht aus jungen Bäumen bzw. Sträuchern von Eichen, Faulbaum und einigen Kiefern. In der Krautschicht kommt u.a. Drahtschmiele, Besenheide und Blaubeere vor.

Die restliche Fläche wird als Acker genutzt. Sie befindet sich zwischen dem Wald und der Straße "Hinter Hohenklinken".

Nördlich der Kompensationsfläche befinden sich weitere Waldflächen. Im Osten liegen Ackerflächen. Südlich hinter der Straße "Hinter Hohenklinken" sind Ackerflächen und weiterer Nadelwald (Kiefer, Lärche) vorhanden. Im Südwesten schließen sich überwiegend Ackerflächen an. Im Westen befindet sich eine weitere Straße mit dahinter liegendem Kiefernwald und Ackerflächen.

Für die Kompensation der Eingriffe soll ein Teilbereich der entsprechend in der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits vorgehaltenen Ackerfläche (AS) verwendet werden. Der Acker hat einen Bestandswert von 1 WF.

Entwicklungsziel:

Das Entwicklungsziel der Fläche ist ein Laubwald aus standortgerechten, heimischen Arten. Der Laubwald bildet künftig ein naturnahes Biotop, das im direkten Verbund mit dem bereits vorhandenen Wald "Hohenklinken" steht. Für Arten und Lebensgemeinschaften entsteht ein neuer hochwertiger Nahrungs-, Rückzugs-, und Lebensraum. Mit den umliegenden Biotoptypen können sich wertvolle Wechselbeziehungen einstellen. Durch die Maßnahme werden der Boden und das anstehende Grundwasser entlastet. Es findet keine Stoffbelastung mehr statt. Der Boden ist durchlüftungsfähig, da er nicht mehr mit schweren Maschinen verdichtet wird. Das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzung mit Laubbäumen aufgewertet. Das Klima und die Luftsituation werden durch den entstehenden Wald (Frischluftherzeugung, Luftfilterung) verbessert.

Im künftigen Zustand wird der naturnahe Laubwald als Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) mit dem Wertfaktor 3 beurteilt.

Insgesamt stehen somit auf dem Teilbereich für die 82. Flächennutzungsplanänderung 122.822 WE zur Verfügung.

Dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet – 2. Erweiterung“ wurden 7.843 qm / 15.686 WE aus dem Teilbereich für die 82. Flächennutzungsplanänderung zugeordnet, so dass hier noch 107.136 WE zur Verfügung stehen.

f) Schlussberechnung

Innerhalb des vorliegenden Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 9.361 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (22.487 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 13.126 WE. Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Entsprechend diesem Kompensationsdefizit werden dem vorliegenden Bebauungsplan

- **6.563 qm / 13.126 WE** der Kompensationsfläche (Gemarkung Werpeloh, Flur 9, Flurstück 9/2)

zugeordnet (Anlage 7). Auf der Kompensationsfläche, Teilabschnitt für die 82. Änderung verbleiben danach noch 47.005 qm (94.010 WE) für die weitere Verwendung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der internen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Werpeloh davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd, 1. Erweiterung“ vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung oder sonstige wertvolle Sachgüter bekannt sind, sind Umweltauswirkungen auf diese Güter nicht zu erwarten.

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).

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).

4.3.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der Berücksichtigung der Festsetzungen zum Schallschutz, auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung eines Gewerbegebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter),

die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.3.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive ackerbauliche Nutzung des größten Teiles des Plangebietes fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben. Das Niederschlagswasser könnte, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern. Die Ackerfläche würde weiterhin für Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn und Wachtel und eingeschränkt vielleicht auch für den Kiebitz als potentielle Brutvögel zur Verfügung stehen. Auch die Hecke, am östlichen Rand des Plangebietes würde für potentielle Arten wie Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Fitis, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp erhalten bleiben. Die derzeitige Ackerfläche mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes bliebe erhalten. Das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander würde bestehen bleiben. Das Landschaftsbild mit seinen derzeitigen Sichtbeziehungen bliebe erhalten.

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes und der „Große-Kreuz-Straße“ ergeben sich keine Auswirkungen, die bei Nichtdurchführung der Planung unterbleiben würden.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Gebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen auf diese Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Wie bereits in Kapitel 1.2 erläutert, ist innerhalb des Plangebietes und direkt östlich angrenzend jeweils ein gewerblicher Betrieb vorhanden, die erweitert werden sollen. Dazu werden im Bereich des Plangebietes zusätzliche Flächen benötigt.

Da es städtebaulich sinnvoll ist, bestehende Standorte zu erweitern und dadurch den Landschaftsverbrauch zu minimieren, ergibt sich keine grundsätzliche Alternative für den gewählten Standort im Bereich eines vorhandenen Betriebes bzw. direkt angrenzend zum bestehenden Gewerbegebiet. Zudem müssten wegen des konkreten Bedarfes dann an anderer Stelle entsprechende Flächen ausgewiesen werden.

Insgesamt ergänzt das Plangebiet städtebaulich sinnvoll das vorhandene Gewerbegebiet in Werpeloh und beugt damit einer nicht gewollten unnötigen Zersiedlung der Landschaft vor.

Auch die Ausweisung von weniger Fläche drängt sich aufgrund des zusätzlich vorliegenden Bedarfes nicht auf. Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung ergeben sich nach Auffassung der Gemeinde Werpeloh somit nicht.

4.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Besondere Regelungen bezüglich der Vermeidung von Emissionen sowie des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern werden im Rahmen der vorliegenden Planung nicht getroffen. Derartige Festlegungen können im Rahmen der konkreten Baugenehmigungen erfolgen.

Regelungen bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind nicht getroffen worden.

Der Einsatz spezieller Technologien ist den zukünftigen Grundstückseigentümern jedoch, unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen, freigestellt. Spezielle Regelungen im Hinblick auf die Vermeidung weiterer Emissionen werden nicht getroffen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips zu berücksichtigen. Durch die vorliegende geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität nicht zu erwarten.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)“ zur Anwendung.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde anhand einer faunistischen Untersuchung vorgenommen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt.

Zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen wurde eine Berechnung der Schallimmissionen gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der DIN 45691 „Emissionskontingentierung“ durchgeführt.

Der Verkehrslärm wurde gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) berechnet.

Die Ermittlung von landwirtschaftlichen Immissionen war nicht erforderlich.

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen, die bei ihrer Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten lassen können, planerisch vorbereitet.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der geplanten Anpflanzungen wird von der Gemeinde durch Inaugenscheinnahme überwacht. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde auf Flächen, die der Gemeinde für die geplante Maßnahme dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird regelmäßig, d.h. mindestens alle 5 Jahre eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender gewerblicher Betriebe und die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe in Werpeloh geschaffen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere angrenzende Wohnnutzungen, sind aufgrund der Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes (Gewerbelärm) nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind unverträgliche Immissionen (Landwirtschaft, Verkehrslärm) nicht zu erwarten. Die Immissionen des westlich gelegenen Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 sind hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt, in der hinsichtlich von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist, weil Art und Ausmaß der Lärmimmissionen bekannt sind.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) und insbesondere für potentielle Brutvögel der Ackerflächen wie Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn und Wachtel und für potentielle Gebüschbrüter wie Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Fitis, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp gehen Lebensräume verloren. Diese Lebensräume sind aber angrenzend oder im näheren Umfeld in gleicher Ausstattung vorhanden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anlage 4) kommt daher zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

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

Das, im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich vor Ort, möglichst auf den jeweiligen Grundstücken, versickert werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet jedoch nicht möglich. Das nicht versickerbare Oberflächenwasser wird daher, über Regenrückhalteanlagen auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken gedrosselt, in einen Regenwasserkanal bzw. den südlich des Plangebietes verlaufenden Graben eingeleitet, so dass keine Abflussverschärfungen hervorgerufen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes außerhalb des Plangebietes können somit vermieden werden.

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

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

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

5 Abwägung

5.1 Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken

5.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurden von der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

5.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Über die zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde wie folgt abgewogen, soweit nicht bereits eine Berücksichtigung im Entwurf erfolgt ist:

Stellungnahmen:

Landkreis Emsland, mit Schreiben vom 16.01.2009

Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft

In Gewerbegebieten mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von 70% der Grundstücksflächen ist eine ordnungsgemäße Versickerung von Oberflächenwasser nur bei optimalen Bodenverhältnissen und mit technisch aufwändigen Entwässerungsanlagen auf den Betriebsflächen möglich. Daher sollte durch die Gemeinde Werpeloh im Rahmen der Bauleitplanung eine zentrale Lösung für die Entwässerung der überplanten Flächen entwickelt werden.

Für die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 des Nieders. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landkreis Emsland -Fachbereich Wasser und Bodenschutz- rechtzeitig vor Bauausführung einzureichen.

Für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ist eine Plangenehmigung nach §119 / §128 des NWG erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landkreis Emsland -Fachbereich Wasser und Bodenschutz- rechtzeitig vor Bauausführung einzureichen.

Bei der Nutzung des vorhandenen Grabens als Vorflut für das Gebiet ist durch die Gemeinde sicherzustellen, dass auch im weiteren Verlauf eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist. Die Vorflut ist in entsprechenden Anträgen vor Erstellung jeglicher Bodenversiegelung nachzuweisen.

Brandschutz

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50% der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

Denkmalpflege

Ich bitte, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

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).

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).

Abwägung:

Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Das anfallende Oberflächenwasser soll zentral abgeführt werden. Ein Konzept für die zentrale Entwässerung des Plangebietes liegt bereits vor.

Rechtzeitig vor der Bauausführung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 NWG beim Landkreis Emsland beantragt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Herstellung von Regenrückhaltebecken eine Plangenehmigung erforderlich ist. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die erforderlichen Antragsunterlagen beim Landkreis Emsland rechtzeitig vor der Bauausführung eingereicht werden müssen.

Bei dem vorhandenen Graben wird auch im weiteren Verlauf die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers rechtzeitig nachgewiesen.

Brandschutz

Die erforderliche unabhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird zur Verfügung gestellt.

Die Standorte der Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Ortsbrandmeister festgelegt.

Denkmalpflege

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

5.2 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Plangebiet könnten sich Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (z.B. Lärmeinwirkungen und visuelle Beeinträchtigungen) ergeben.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten können die Lärmemissionen des Plangebietes jedoch so kontingentiert werden, dass die Lärmzusatzbelastung im Sinne der TA-Lärm keinen relevanten Beitrag im Bereich der nächsten Wohnnachbarschaft hervorruft.

Bezüglich des Verkehrslärms sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Immissionen des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 sind hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt, die Immissionen bekannt sind, und diese als ortsübliche Vorbelastung anerkannt werden.

Da in der direkten Umgebung des Plangebietes landwirtschaftliche Stallanlagen nicht vorhanden sind, sind erhebliche Immissionen aus der Landwirtschaft im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Die nordöstlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Stallanlage ist so weit vom Plangebiet entfernt, dass der volle Richtlinienabstand gemäß der VDI 3471/72 eingehalten wird.

Etwaige visuelle Beeinträchtigungen durch die entstehenden Baukörper werden durch randliche Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5 m weitestgehend kompensiert.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Der übrige entstehende Kompensationsbedarf kann auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Im Plangebiet fällt nach dem angewandten Kompensationsmodell ein Eingriffsflächenwert von 22.487 WE an, diesem steht ein Kompensationswert von 9.361 WE durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber. Das entstehende Kompensationsdefizit von 13.126 WE kann auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche durch Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden durch die Versickerung bzw. Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken weitgehend vermieden.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die Planung daher durchgeführt werden.

6 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Werpeloh hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

c) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 08.12.2008 bis 08.01.2009 öffentlich im Gemeindebüro Werpeloh sowie im Rathaus von Sögel (Samtgemeindesitz) ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 04.02.2009.

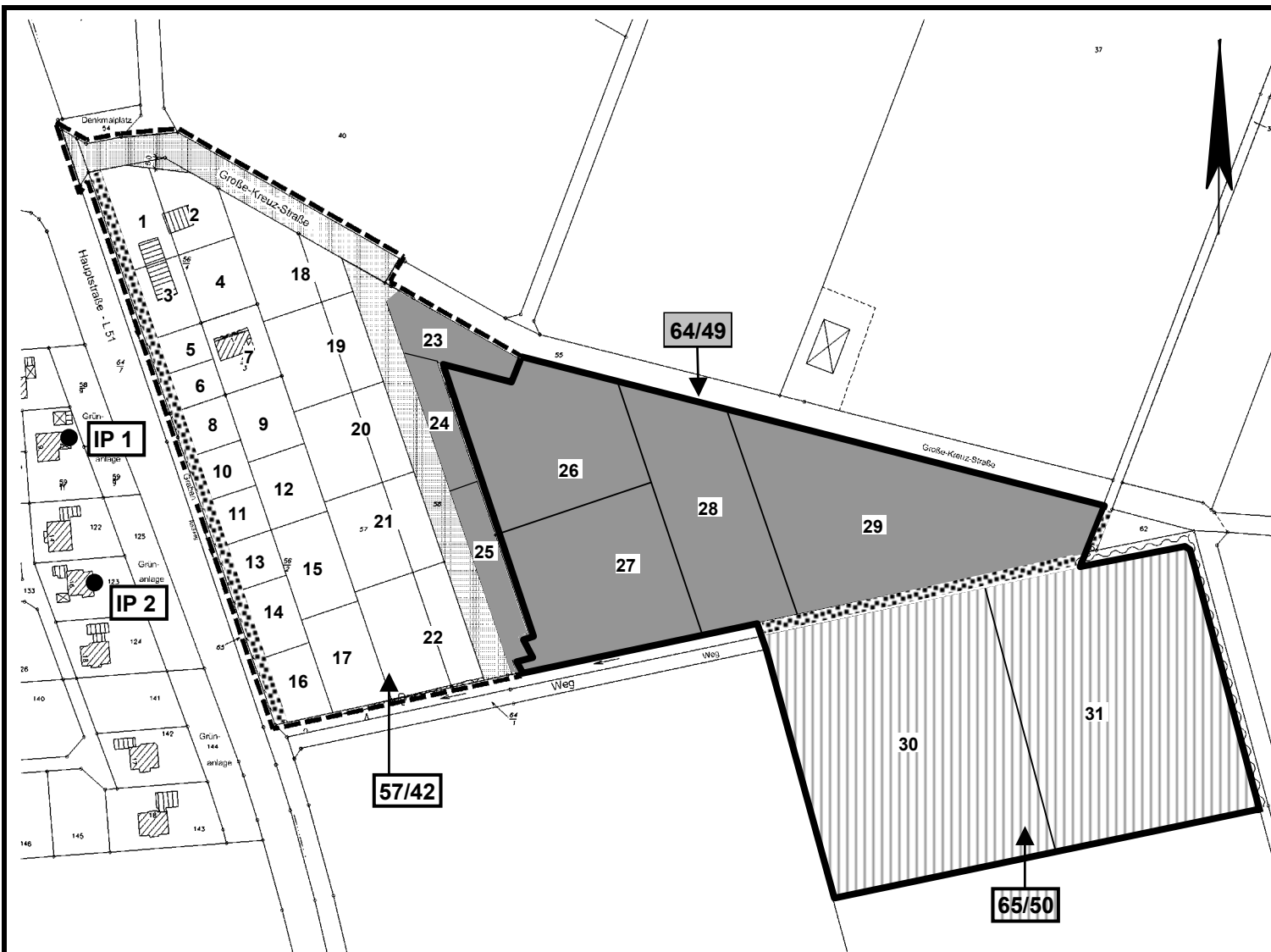
Werpeloh, den 04.02.2009

Bürgermeister
gez. Grotjohann

Gemeindedirektor
gez. Vähning

Anlagen

1. Gewerbelärberechnung
2. Bodenuntersuchung
3. Plangebiet – Biotoptypen
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
5. Verkehrslärberechnung
6. Externe Kompensationsfläche -Biotoptypen-
7. Externe Kompensationsfläche -Zuordnung-



Legende:

- Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 13
- Bestehendes
Gewerbegebiet
- IP 1 Immissionspunkt
- 57/42 Emissionskontingente
in dB (A) /qm tags/nachts
- 64/49
- 65/50
- Pflanzstreifen
- Straßenverkehrsfläche
geplant

Gemeinde Werpeloh

**Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 13**

**Berechnung der
Schallimmissionen**
- unmaßstäblich -

11/08

Büro für Stadtplanung, Werlte

Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Werpeloh

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

Immissionsort IP 1 – Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet

Fläche	Fläche (s _i) in qm	Abstand (s) in m	Δ L _{ij} Ausbreitungsdämpfung in dB	L _{EK} Emissionskontingent in dB		Anteil Immissionspegel in dB am <u>IP 1</u> L _{EK} - Δ L _{ij}	
			Δ L _{ij} = -10lg(s _i /(s² x Pi x 4))	tags	nachts	tags	nachts
Bebauungsplan Nr. 13							
F1	840	98	21,57	57	42	35,43	20,43
F2	825	110	22,66	57	42	34,34	19,34
F3	600	72	20,36	57	42	36,64	21,64
F4	750	90	21,33	57	42	35,67	20,67
F5	300	91	25,40	57	42	31,60	16,60
F6	300	58	21,49	57	42	35,51	20,51
F7	800	81	20,13	57	42	36,87	21,87
F8	400	60	20,53	57	42	36,47	21,47
F9	750	83	20,62	57	42	36,38	21,38
F10	400	67	21,49	57	42	35,51	20,51
F11	400	80	23,03	57	42	33,97	18,97
F12	750	95	21,80	57	42	35,20	20,20
F13	400	95	24,53	57	42	32,47	17,47
F14	600	115	24,42	57	42	32,58	17,58
F15	1000	117	22,36	57	42	34,64	19,64
F16	600	140	26,13	57	42	30,87	15,87
F17	1000	148	24,40	57	42	32,60	17,60
F18	1480	119	20,80	57	42	36,20	21,20
F19	1600	113	20,01	57	42	36,99	21,99
F20	1600	120	20,53	57	42	36,47	21,47
F21	1600	140	21,87	57	42	35,13	20,13
F22	2000	168	22,49	57	42	34,51	19,51
F23	940	167	25,72	64	49	38,28	23,28

F24	685	157	26,55	64	49	37,45	22,45
F25	880	186	26,94	64	49	37,06	22,06
			Beurteilungspegel Lr am IP1 $10 \lg \Sigma 10^{0,1(L_{EK} - \Delta L_{ij})} =$			49,50	34,50
Bestehendes Gewerbegebiet							
F26	4300	201	20,72	64	49	43,28	28,28
F27	3980	225	22,04	64	49	41,96	26,96
F28	3760	271	23,90	64	49	40,10	25,10
F29	6960	356	23,60	64	49	40,40	25,40
F30	10040	375	22,46	65	50	42,54	27,54
F31	9920	455	24,19	65	50	40,81	25,81
			Beurteilungspegel Lr am IP1 $10 \lg \Sigma 10^{0,1(L_{EK} - \Delta L_{ij})} =$			49,46	34,46
				Beurteilungspegel Lr Gesamt		52,49	37,49

Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Werpeloh

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

Immissionsort IP 2 – Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet

Fläche	Fläche (s _i) in qm	Abstand (s) in m	Δ L _{ij} Ausbreitungsdämpfung in dB	L _{EK} Emissionskontingent in dB		Anteil Immissionspegel in dB am <u>IP 2</u> L _{EK} - Δ L _{ij}	
			Δ L _{ij} = -10lg(s _i /(s² x Pi x 4))	tags	nachts	tags	nachts
Bebauungsplan Nr. 13							
F1	840	155	25,56	57	42	31,44	16,44
F2	825	164	26,12	57	42	30,88	15,88
F3	600	124	25,08	57	42	31,92	16,92
F4	750	138	25,04	57	42	31,96	16,96
F5	300	106	26,73	57	42	30,27	15,27
F6	300	95	25,78	57	42	31,22	16,22
F7	800	116	23,25	57	42	33,75	18,75
F8	400	82	23,25	57	42	33,75	18,75
F9	750	100	22,24	57	42	34,76	19,76
F10	400	73	22,24	57	42	34,76	19,76
F11	400	69	21,75	57	42	35,25	20,25
F12	750	91	21,42	57	42	35,58	20,58
F13	400	70	21,87	57	42	35,13	20,13
F14	600	78	21,05	57	42	35,95	20,95
F15	1000	94	20,45	57	42	36,55	21,55
F16	600	96	22,86	57	42	34,14	19,14
F17	1000	110	21,82	57	42	35,18	20,18
F18	1480	158	23,26	57	42	33,74	18,74
F19	1600	137	21,69	57	42	35,31	20,31
F20	1600	125	20,89	57	42	36,11	21,11
F21	1600	125	20,89	57	42	36,11	21,11
F22	2000	139	20,84	57	42	36,16	21,16
F23	940	183	26,51	64	49	37,49	22,49

F24	685	162	26,83	64	49	37,17	22,17
F25	880	168	26,05	64	49	37,95	22,95
			Beurteilungspegel Lr am IP 2 $10 \lg \Sigma 10^{0,1(L_{EK} - \Delta L_{ij})} =$			48,95	33,95
Bestehendes Gewerbegebiet							
F26	4300	200	20,68	64	49	43,32	28,32
F27	3980	208	21,35	64	49	42,65	27,65
F28	3760	263	23,64	64	49	40,36	25,36
F29	6960	346	23,35	64	49	40,65	25,65
F30	10040	350	21,86	65	50	43,14	28,14
F31	9920	437	23,84	65	50	41,16	26,16
			Beurteilungspegel Lr am IP 2 $10 \lg \Sigma 10^{0,1(L_{EK} - \Delta L_{ij})} =$			49,83	34,83
				Beurteilungspegel Lr Gesamt		52,42	37,42

Anlage 2

**Bebauungsplan Nr. 13
Gemeinde Werpeloh**

- Bodenuntersuchung -

Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR
Südstr. 26 b



49751 Sögel

Bodenuntersuchungen Gewerbegebiet Werpeloh Süd 1. Erweiterung

Projekt: 0152-2008

Machbarkeitsstudie zur Bewertung einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

Auftraggeber:	Gemeinde Werpeloh Am Brink 6 49751 Werpeloh
Planendes Büro:	Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH Wehmer Str. 3 49757 Werlte
Auftragnehmer:	Büro für Geowissenschaften M&O GbR Südstr. 26 b 49751 Sögel
Bearbeiter:	Dipl.-Geogr. Ingo-Holger Meyer
Datum:	26. November 2008

Büro für Geowissenschaften M&O GbR
Südstr. 26 b ♦ 49751 Sögel ♦ Tel.: (05952) 903388 ♦ Fax: (05952) 903391 ♦ e-mail: info@bfg-soegel.de

Die Vervielfältigung des vorliegenden Gutachtens in vollem
oder gekürztem Wortlaut sowie die Verwendung zur Werbung ist nur mit
unserer schriftlichen Genehmigung zulässig.

1	Anlass der Untersuchung.....	2
2	Untersuchungsunterlagen.....	2
3	Geologische Verhältnisse	2
4	Durchführung der Untersuchungen	2
5	Bodenverhältnisse.....	3
5.1	Bodenschichtung.....	3
5.2	Grundwasserverhältnisse und Sedimentdurchlässigkeit.....	3
6	Prüfung der hydrogeologischen Voraussetzung für eine Versickerung von Niederschlagswasser	3
7	Schlusswort	4

1 Anlass der Untersuchung

Das Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Sögel, wurde von der Gemeinde Werpeloh, im Rahmen der geplanten Erweiterung des

Gewerbegebietes Süd

mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Versickerung von Niederschlagswasser beauftragt.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Werpeloh zwischen der Großen-Kreuz-Str. im Norden und der Hauptstr. (L51) im Westen. Im Süden der Erweiterungsfläche schließt sich ein Entwässerungsgraben an. Das Untersuchungsgebiet umschließt drei ackerbaulich genutzte Flurstücke.

2 Untersuchungsunterlagen

- Übersichtskarte -Lage der Untersuchungspunkte-
- Ergebnisse der Geländeuntersuchungen (Profil der Rammkernbohrung und Ergebnisse der Körnungsanalysen)

3 Geologische Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet wird laut Geologischer Übersichtskarte (Blatt Bremerhaven CC 3110; M 1:200.000) von pleistozänen Grundmoränenablagerung (Geschiebelehm) der Saale-Kaltzeit (Drenthe-Stadium) in einer Ausprägung als tonig, sandig, kiesige Schluffe gebildet.

Überlagert werden die Geschiebelehme von geringmächtigen holozänen feinsandigen Flug- bzw. Dünenanden.

4 Durchführung der Untersuchungen

Zur Erschließung der Bodenverhältnisse wurden am 19.11.2008 an den auf dem Lageplan (s. 'Lage der Untersuchungspunkte' in der Anlage) gekennzeichneten Ansatzpunkten 3 Rammkernbohrungen nach DIN 4021 an den Ansatzpunkten RKS 1 - RKS 3 bis auf eine Tiefe von 3,00 m unter GOK niedergebracht. Des Weiteren sind 3 gestörte Einzelproben dem Bohrgut entnommen und laboranalytisch untersucht worden. Die Entnahmetiefen der Probenentnahmen sind den Bohrprofilen zu entnehmen.

5 Bodenverhältnisse

5.1 Bodenschichtung

Die angetroffene Bodenschichtung der Rammkernbohrungen RKS 1 und RKS 3 weist eine Einteilung in drei Hauptschichten auf.

Eine obere teilweise stark humose 0,30 m – 0,50 m mächtige Mutterbodenschicht. Darunter folgt bis in eine Tiefe von ca. 1,40 m bis 2,60 m unter GOK eine stark mittelsandige Feinsandschicht aus rot-braunen bis hellgelben Flugsanden.

Unterlagert werden diesen Flugsande von einer Geschiebelehmschicht aus schluffigen, mittelsandigen Feinsanden mit einem deutlich Anteil eines kiesigen Bodenskeletts. Aufgrund von temporärem Staunäseeinfluss weist die Geschiebelehmschicht hydroxymorphe Merkmale auf.

Der ausgeführte Bodenaufschluss gibt eine exakte Aussage über die Baugrundsichtung nur für den jeweiligen Untersuchungspunkt. Für andere Bereiche sind nur Wahrscheinlichkeitsaussagen möglich.

Ein detaillierter Überblick der Schichtenfolge ist dem Bohrprofil in der Anlage zu entnehmen.

5.2 Grundwasserverhältnisse und Sedimentdurchlässigkeit

Zur Zeit der Untersuchungsarbeiten (19.11.2008) wurde an den Bohrpunkten RKS 2 und RKS 3 Stauwasser in einer Tiefe von ca. 1,10m bis ca. 2,50m unter GOK angetroffen.

Die im Oberbodenbereich liegenden Flugsanddecke kann als durchlässig beschrieben werden der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) liegt hier zwischen ca. $4,0 \cdot 10^{-5}$ [m/s] und $6,0 \cdot 10^{-5}$ [m/s].

Die unterhalb der Flugsanddecke auftretende Geschiebelehmschicht kann als schwach durchlässig beschrieben werden der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) liegt hier zwischen ca. $1,0 \cdot 10^{-7}$ [m/s] und $1,0 \cdot 10^{-8}$ [m/s].

6 Prüfung der hydrogeologischen Voraussetzung für eine Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt voraus, dass der Boden wasseraufnahmefähig ist und ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche besteht. Der gemessene Flurabstand lag zum Zeitpunkt der Untersuchungen an den Untersuchungspunkten RKS 1 und RKS 3 bei mindestens 2,50m (RKS 3) unter GOK und tiefer (RKS 1). Dieser Flurabstand kann für eine Oberflächenversickerung als ausreichend angesehen werden. Die Versickerung kann über eine Versickerungsmulde oder eine Rigole

durchgeführt werden. Der Durchlässigkeitsbeiwert für den Versickerungsrelevanten Bereich (Flugsanddecke) kann als größer $5 \cdot 10^{-6}$ [m/s] abgeschätzt werden.

Gemäß DWA Regelwerk **Arbeitsblatt DWA-A 138** (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) kann eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser in den höher gelegenen Geländebereichen (bei RKS 1 und RKS 3) durchgeführt werden.

Zur genaueren Ermittlung der Senkenausdehnung sollte jedoch noch ein Höhennivellement erstellt werden.

Der Untersuchungspunkt RKS 2 liegt innerhalb einer Geländesenke (s. Übersichtskarte in der Anlage) im südwestlichen Bereich der Erweiterungsfläche. Der Flurabstand beträgt in diesem Bereich ca. 1,10m unter GOK. Bei diesem Flurabstand ist gutachterlicherseits eine Flächenversickerung durchführbar. Sollte eine Flächenversickerung in diesem Bereich eingeplant werden, so ist darauf zu achten, dass ein Mindestflurabstand von 1,00m zwischen der Versickerungsfläche und der Stauwasseroberfläche verbleiben muss.

Bei der Durchführung einer Oberflächenentwässerung (Versickerungsmulde oder Rigole) in den höher gelegenen Geländebereichen ist darauf zu achten, dass für das abfließende Schichtenwasser im Bereich der Geländesenke eine ausreichend dimensionierte Drainage/Entwässerung eingeplant werden muss, da durch die Flächenversiegelung mit einem höheren Abfluss zu rechnen ist.

7 Schlusswort

Sollten sich hinsichtlich der vorliegenden Bearbeitungsunterlagen und der zur Betrachtung zugrunde gelegten Angaben Änderungen ergeben oder bei der Bauausführung abweichende Boden- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden, ist der Gutachter sofort zu informieren.

Falls sich Fragen ergeben, die im vorliegenden Gutachten nicht oder nur abweichend erörtert wurden ist ebenfalls der Gutachter zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Sögel, 26. November 2008



Projekt: 0158-2008 –
MBS-Gewerbegebiet
Werpeloh Süd 1. Erw.

Übersichtskarte -Lage der Untersuchungspunkte-

Quelle: ALK Auftraggeber

Maßstab

-

Datum

24-11-08

Bearbeitung:

Meyer

● Lage der Untersuchungspunkte
➔ Stauwasserfließrichtung

Große-Kreuz-Straße

RKS 1

Bereich der Geländesenke

RKS 3

RKS 2

Im Weidengrund

Weg

Weg

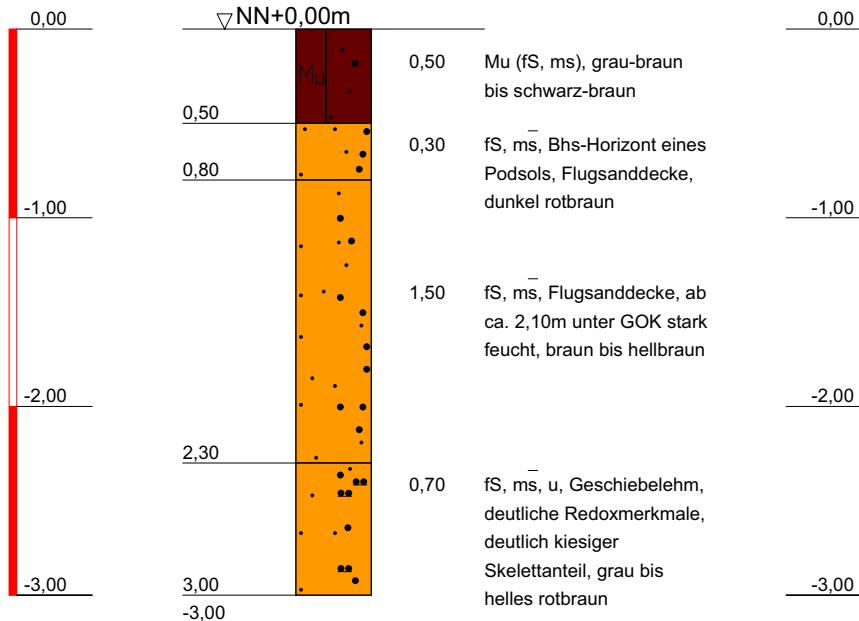
20m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG

RKS 1

gemäß DIN 4021

NN+m

NN+m



Bauvorhaben:

Machbarkeitsstudie Oberflächenvers. im Gewerbegebiet Werpeloh Süd - 1. Erw

Planbezeichnung:

Profile der Rammkernsondierung

Auftraggeber: Gemeinde Werpeloh

Maßstab: 1 : 40

**Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR**

Südstraße 26b

49751 Sögel

Tel.: 05952-903388 / Fax: 05952-903391

e-mail: info@bfg-soegel.de

Bearbeiter: Meyer

Datum:

Gezeichnet: Meyer

24-11-08

Geändert:

Gesehen:

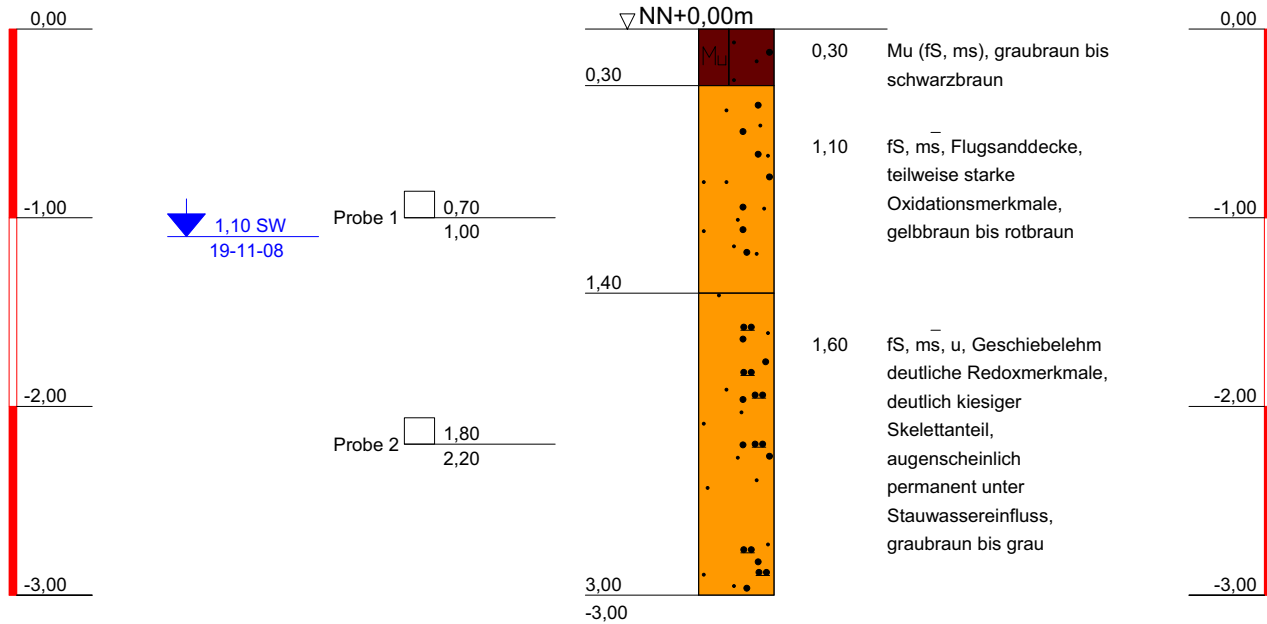
Projekt-Nr: 0152-2008

RKS 2

gemäß DIN 4021

NN+m

NN+m



Bauvorhaben:

Machbarkeitsstudie Oberflächenvers. im Gewerbegebiet Werpeloh Süd - 1. Erw

Planbezeichnung:

Profile der Rammkernsondierung

Auftraggeber: Gemeinde Werpeloh

Maßstab: 1 : 40

**Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR**

Südstraße 26b

49751 Sögel

Tel.: 05952-903388 / Fax: 05952-903391

e-mail: info@bfg-soegel.de

Bearbeiter: Meyer

Datum:

Gezeichnet: Meyer

24-11-08

Geändert:

Gesehen:

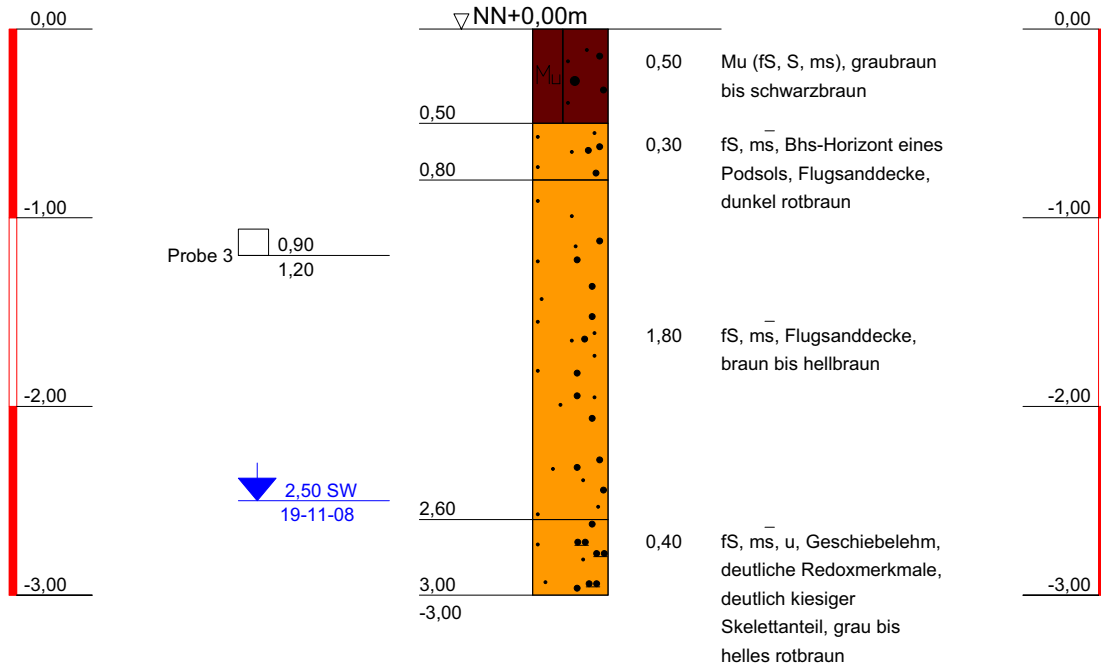
Projekt-Nr: 0152-2008

RKS 3

gemäß DIN 4021

NN+m

NN+m



Bauvorhaben:

Machbarkeitsstudie Oberflächenvers. im Gewerbegebiet Werpeloh Süd - 1. Erw

Planbezeichnung:

Profile der Rammkernsondierung

Auftraggeber: Gemeinde Werpeloh

Maßstab: 1 : 40

**Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR**

Südstraße 26b

49751 Sögel

Tel.: 05952-903388 / Fax: 05952-903391

e-mail: info@bfg-soegel.de

Bearbeiter: Meyer

Datum:

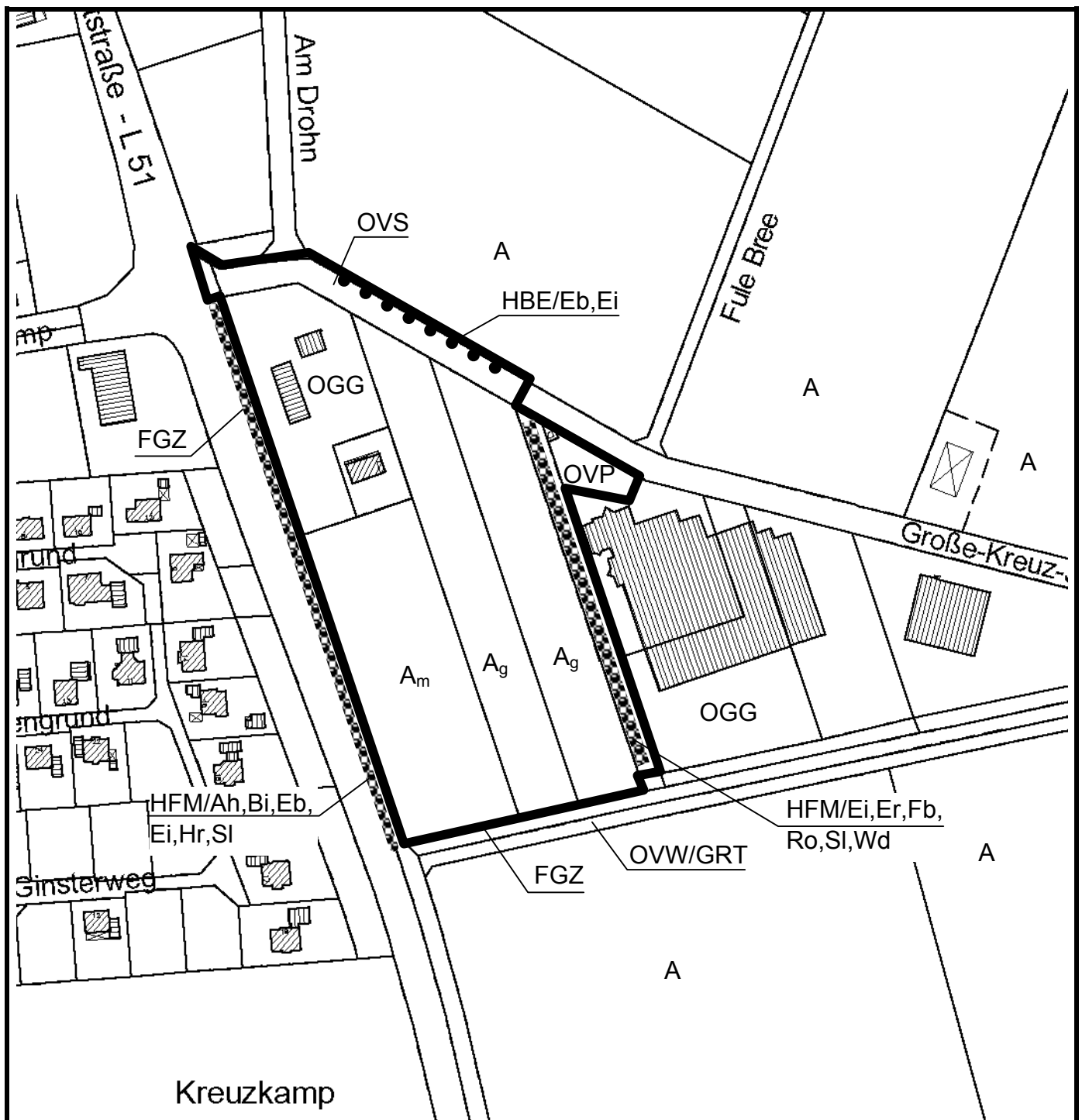
Gezeichnet: Meyer

24-11-08

Geändert:

Gesehen:

Projekt-Nr: 0152-2008



Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (2004)

A _m	Acker (Mais)
A _g	Acker (Getreide)
FGZ	Sonstiger Graben
HBE	Einzelbäume
HFM	Strauch-Baumhecke
OGG	Gewerbegebietsfläche
OVP	Parkplatz
OVS	Straße
OVW/	
GRT	Grasweg

Hauptbestandsbildner:

Ah	Ahorn	Er	Erle	Sl	Schlehe
Bi	Birke	Fb	Faulbaum	Wd	Weißdorn
Eb	Eberesche	Hr	Hartriegel		
Ei	Eiche	Ro	Rosen		

Gemeinde Werpeloh

Anlage 3 zum Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd, 1. Erweiterung“

Plangebiet -Biotoptypenkartierung- M 1 : 2.500

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

zum

Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd 1. Erweiterung“

November 2008


BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPLOMINGENIEUR RICHARD GERTKEN


Wehmer Straße 3 49757 Werlte
Tel. : 05951 - 95100 FAX: 05951 – 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

bearbeitet durch
Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Frank Sinning

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Zielsetzung	3
2.	Rechtliche Grundlagen	3
3.	Vorgehensweise	5
4.	Ergebnisse	5
5.	Prüfung der Verbotstatbestände	5
6.	Artenschutzrechtliches Fazit	6

1. Anlass und Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Werpeloh liegt südlich der Ortslage von Werpeloh, direkt östlich der Landesstraße 51.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Es befindet sich direkt westlich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd“ bzw. überplant einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes.

Im nördlichen Randbereich umfasst das Plangebiet außerdem die hier von Nordwesten nach Südosten verlaufende „Große-Kreuz-Straße“.

In der Nordwestecke des Plangebietes ist bereits ein Gewerbebetrieb vorhanden. Im östlichen Randbereich liegen ebenfalls Flächen des östlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Ansonsten stellt sich das Plangebiet als Ackerfläche dar.

Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Für die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen dieser vorliegenden Bauleitplanung ist im Wesentlichen die Überplanung einer Ackerfläche vorgesehen. Mit der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung soll die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 13 überprüft werden.

Auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung wurde geprüft, ob und in welcher Form artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Anhand der vorhandenen Strukturen wird gleichzeitig dargelegt, welche Tiergruppen besonders zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die Rechtsgrundlagen des speziellen Artenschutzes dargelegt, soweit sie für die vorliegenden Planungen von Belang sind. Zunächst werden die einschlägigen Verbotsstatbestände sowie deren Anwendungsbereich erläutert. Anschließend werden erforderlichenfalls Hinweise zu (Ausnahme- und) Befreiungsmöglichkeiten gegeben.

2. Rechtliche Grundlagen

Mit Urteil vom 10.01.2006 stellte der Europäische Gerichtshof (EuGH) klar, dass die nationalrechtlichen Regelungen der Bundesrepublik Deutschland die Vorgaben der europäischen FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat Richtlinie; 92/43/EWG) nicht ausreichend umsetzen (EuGH, Urteil vom 10.01.2006 – C 98/03). Insbesondere die Pauschalausnahme des § 43 Abs. 4 BNatSchG wurde für europarechtswidrig erklärt.

In Folge des Urteils wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert. Durch das Erste Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873) wurde das BNatSchG an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Die den Artenschutz betreffenden Änderungen sind am 18.12.2007 in Kraft getreten.

Die Verbotstatbestände in § 42 Abs. 1 BNatSchG wurden an die FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst. Der § 43 Abs. 4 BNatSchG a.F. wurde in seiner bisherigen Form aufgehoben.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL und der Europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus § 42 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende zusammengefasste Verbote, auf die das Vorhaben zu überprüfen ist:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Entsprechend § 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG können zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. dem Erhaltungszustand vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Diese haben unmittelbar an dem voraussichtlich betroffenen Bestand anzusetzen und müssen mit diesem räumlich und funktional in Verbindung stehen. Zeitlich sind die Maßnahmen so durchzuführen, dass zwischen dem Maßnahmenerfolg und dem Eingriff keine Lücke entsteht.

Ausnahmen von den Verboten sind in § 43 BNatSchG Abs. 8 geregelt.

„(8) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sowie im Falle des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 42 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht der Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen nach Satz 1 Nr. 1 bis 5 auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen.“

Die nur nach nationalem Recht „besonders geschützten Arten“ werden im Rahmen der saP nicht im Einzelnen betrachtet. Sie werden wie bisher durch die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die jeweiligen Biotoptypen generalisierend erfasst. Die im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. externe Kompensationsmaßnahmen dienen auch dem Schutz der nur „besonders geschützten Arten“.

3. Vorgehensweise

Auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung wurde geprüft, ob und in welcher Form artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Anhand der vorhandenen Strukturen wird gleichzeitig dargelegt, welche Tiergruppen besonders zu berücksichtigen sind.

4. Ergebnisse

Die Ortsbegehung wurde am 20.09.2008 durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass der Großteil der Fläche als Acker genutzt wird.

Im Nordteil sind bereits einige Gebäude errichtet, die eingezäunt und von Scherrasen umgeben sind.

An der Westgrenze verläuft längs der Landesstraße 51 eine Strauch-Baumhecke mit einigen etwas älteren Bäumen (Stieleichen).

An der Südgrenze verläuft längs eines Weges in der Westhälfte ebenfalls eine Strauch-Baumhecke, hier allerdings ohne ältere Bäume (insbesondere vergleichsweise dünne Ahorn, Birken sowie eine Eiche). Die Verlängerung nach Osten wird von einem trockengefallenen Graben mit Brennesseln gebildet.

An der Ostgrenze ist im Plangebiet eine junge Strauchhecke vorhanden.

Am 20.09. konnten aufgrund der Jahreszeit naturgemäß keine Brutvögel mehr auf den Äckern und in den Gehölzen ausgemacht werden. Potentielle Brutvögel wären Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn und Wachtel, sowie eingeschränkt vielleicht auch der Kiebitz (dagegen sprechen allerdings die Kleinparzelliertheit mit den umgebenden Gehölzstrukturen sowie die Lage unmittelbar an der Landesstraße).

In den Hecken sind Arten wie Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Fitis, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp zu erwarten. Für Vorkommen von Höhlenbrütern wie Specht oder Arten mit wieder genutzten Horsten (z.B. Bussarde, Eulen) sind die Hecken weitestgehend noch zu jung. Allerdings kann dieses für einige der Eichen an der Landesstraße 51 nicht ausgeschlossen werden.

5. Prüfung der Verbotstatbestände

Die Überprüfung der nachfolgend genannten Verbotstatbestände nach § 42 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie externer Kompensationsmaßnahmen.

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Mit der Beseitigung von landwirtschaftlich genutzter Fläche und einer noch jungen Strauch-Baumhecke gehen potenzieller Nahrungsraum und auch Brutstätten einiger Vogelarten verloren.

Eine Betroffenheit wiederkehrend benutzter Brutstätten ist auf den Ackerflächen nicht gegeben.

Eine Betroffenheit von Offenlandarten wie z.B. Feldlerche, Fasan, Schafstelze, Rebhuhn und Wachtel sowie ggf. auch Kiebitz als Brutvögel kann nicht ausgeschlossen werden.

Um den Verbotstatbestand der Tötung sicher auszuschließen, dürfen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (Mitte März bis Ende Juli) stattfinden. Andernfalls wäre das Nichtvorhandensein von Bodenbrütern im entsprechenden Jahr, unmittelbar vor dem Eingriff nachzuweisen.

Bei Überplanung der Strauch-Baumhecke am östlichen Rand des Plangebietes sind artenschutzrechtliche Probleme nicht erkennbar, soweit die Maßnahme außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet.

Da im räumlichen Zusammenhang ausreichend ähnliche oder gleiche Biotopstrukturen vorhanden sind, werden gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG die Verbotstatbestände der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfüllt. Durch die Anwendung des § 37 Abs. 4 NNatG, wonach in der Zeit vom 1. Februar bis 30. September in der freien Natur und Landschaft Bäume mit Horsten oder Bruthöhlen nicht gefällt werden dürfen, sowie Abs. 3, nachdem in der Zeit vom 1. März bis 30. September keine Hecken und Gebüsche heimischer Arten und außerhalb des Waldes stehende Bäume nicht zurückgeschnitten, gerodet oder erheblich beschädigt oder zerstört werden dürfen, kann darüber hinaus eine Verletzung oder Tötung (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Individuen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig kann durch die zeitliche Begrenzung der Bauflächenvorbereitung, eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserzeit vermieden werden.

Da angrenzend oder im näheren Umfeld des Plangebietes Biotoptypen gleicher Ausstattung weiterhin vorhanden sein werden, ist ein Fortbestand der betroffenen lokalen Populationen im derzeitigen Erhaltungszustand (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) gegeben. Darüber hinaus werden im Plangebiet durch die neu anzulegenden Gehölzstrukturen auf der bisherigen Ackerfläche in größerem Umfang neue Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensräume geschaffen.

6. Artenschutzrechtliches Fazit

Im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie wird die Vereinbarkeit der Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh mit den gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes geprüft.

Grundlage dieser Prüfung bildet eine Ortsbesichtigung, bei der geprüft wurde, ob und in welcher Form artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Anhand der vorhandenen

Strukturen wurde gleichzeitig dargelegt, welche Tiergruppen besonders zu berücksichtigen sind.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG durch das vorliegende Vorhaben erfüllt werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben damit nicht entgegen.

Landesstraße 51 Werpeloh

Vorhandene Verkehrsimmissionen Berechnung gemäß der 16. BImSchV

Bei der Verkehrszählung 2000 ist auf der L 51 im Bereich von Werpeloh eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 6.063 Kfz/24 h ermittelt worden. Der Lkw-Anteil lag mit 398 Fahrzeugen bei 6,6 %.

Bei der nachfolgenden Berechnung wird der allgemeine Verkehrszuwachs mit 1 % pro Jahr, d.h. + 8 %, berücksichtigt.

Anhand der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergeben sich daraus folgende Werte:

DTV: 6.550 Kfz/24 h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h – tags = 393 Kfz/h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h – nachts = 52,4 Kfz/h

Der maßgebende Lkw-Anteil (Schwerverkehr) wird mit $p = 8\%$ tags und $p = 4\%$ nachts berücksichtigt.

Zugrunde gelegte Höchstgeschwindigkeit: Pkw 100 km/h; Lkw 80 km/h

- Geschwindigkeitskorrektur (D_v): tags/nachts = - 0,12/-0,11 dB (A)
- Straßenoberfläche nicht geriffelter Gussasphalt (D_{StrO}): = 0
- Korrektur für Steigungen und Gefälle (D_{Stg}) = 0
- Ausbreitungsbedingungen: freie Schallausbreitung

Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

$L_{m,E}$ 25 tags 65,43 dB (A) – 0,12 dB (A) = **65,31 dB (A)**

$L_{m,E}$ 25 nachts 55,72 dB (A) – 0,11 dB (A) = **55,61 dB (A)**

Im Plangebiet soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden.

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
Tags/ nachts	65 dB (A) 55 dB (A)	69 dB (A) 59 dB (A)

Der Abstand der geplanten Bebauung zur Mitte der Fahrbahn beträgt im ungünstigsten Fall ca. 25 m.

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV, $h_m = 1,65$ m (EG)

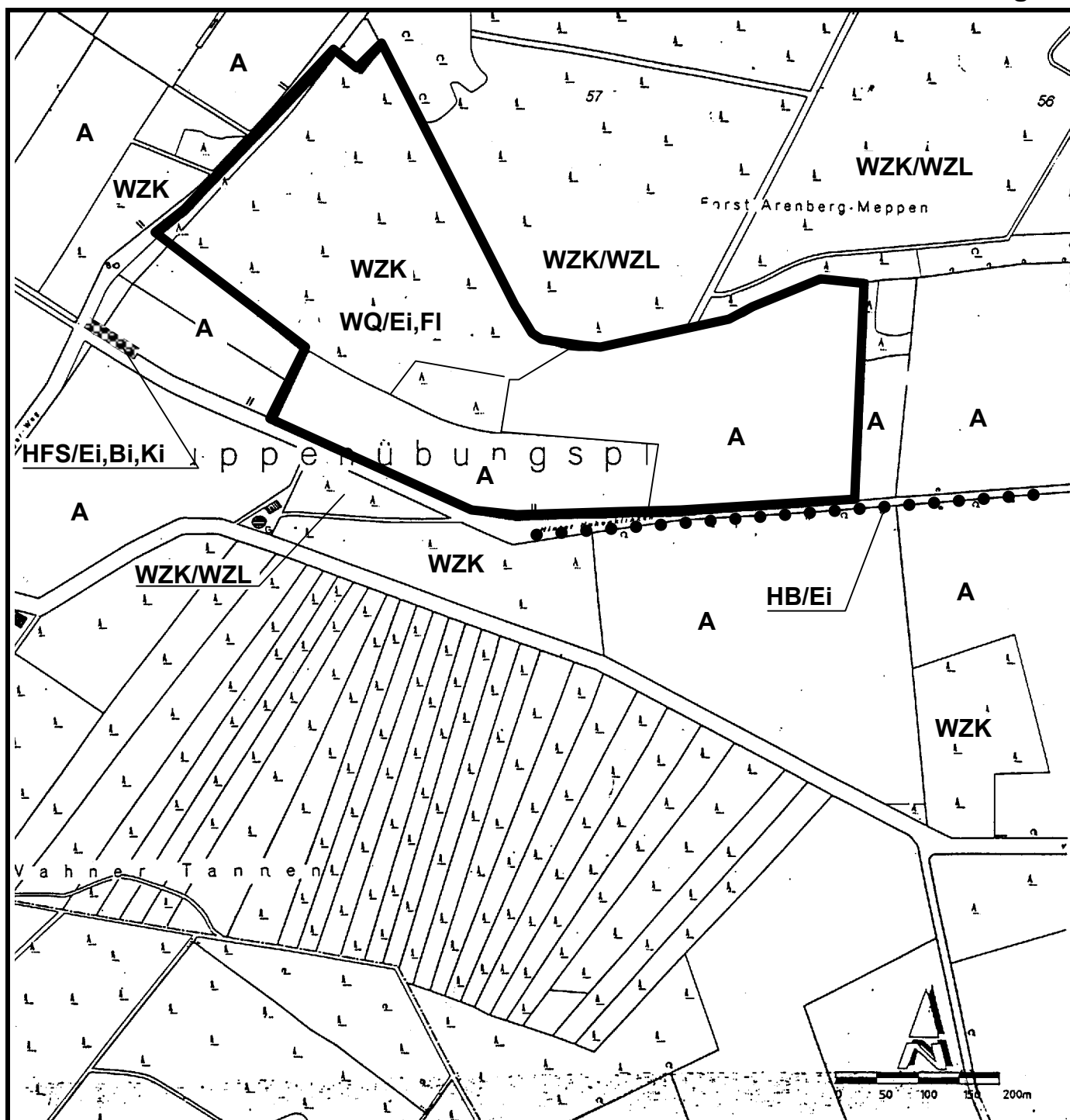
$D_{S,L} = 15,8 - 13,98 - 0,26 = + 1,56$

$D_{BM} = - 2,2$

L_r 25 tags = 65,31 + 1,56 – 2,2 = **64,67 dB (A)**

L_r 25 nachts = 55,61 + 1,56 – 2,2 = **54,97 dB (A)**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65/55 dB (A) tags/nachts für ein Gewerbegebiet werden im Abstand von 25 m eingehalten. Die um 4 dB (A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden um ca. 4 dB (A) tags/nachts unterschritten.



Legende

Biotypen nach DEACHENFELS (2004)

AS	Sandacker
HB	Einzelbaum/Baumbestand
HFS	Strauchhecke
WQ	Eichen-Mischwald
WZK	Kiefernforst
WZL	Lärchenforst

Hauptbestandsbildner

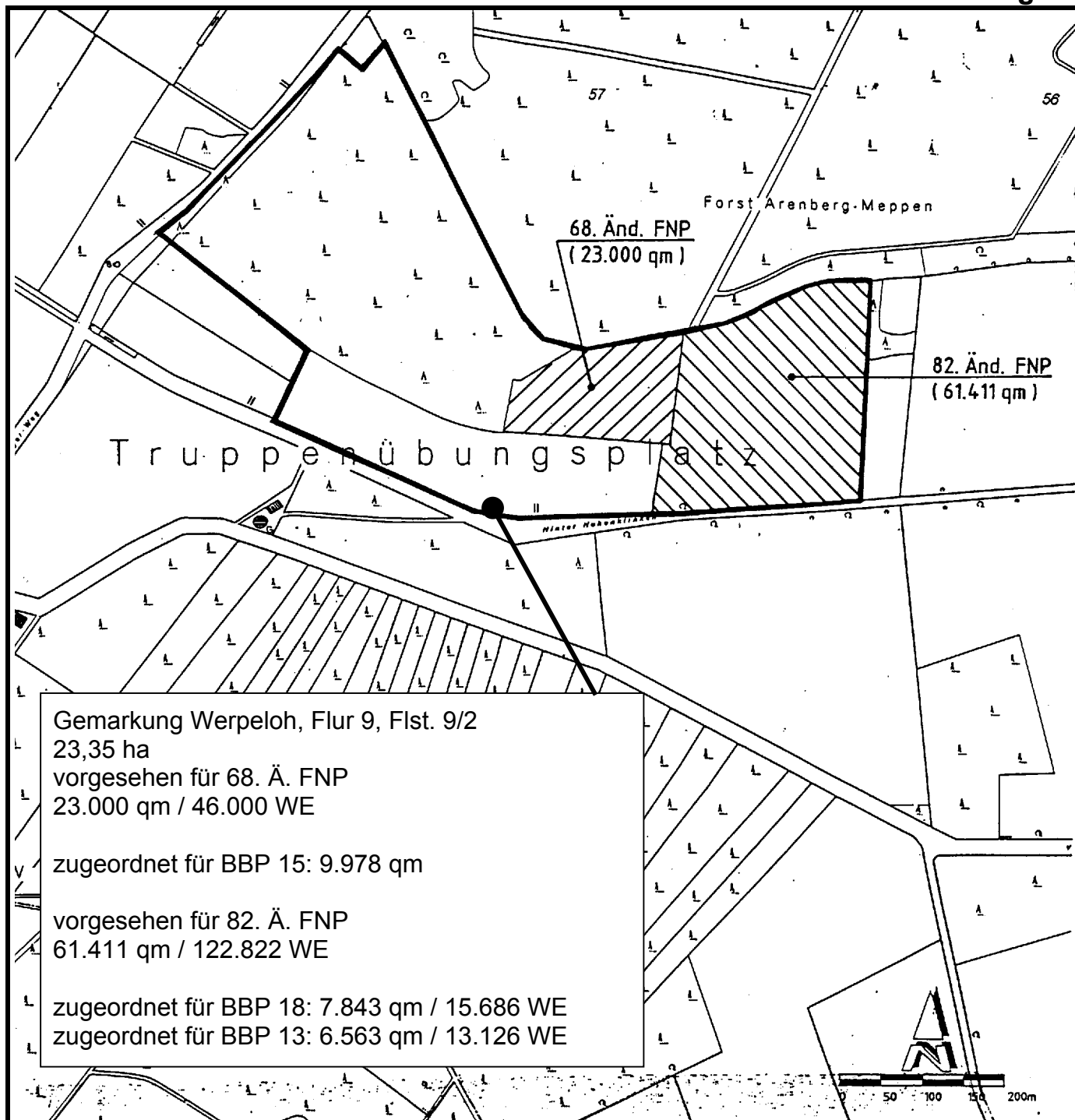
Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hb	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hasel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Traubenkirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Faulbaum	Fi	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

Gemeinde Werpeloh

**Anlage 6 zum
Bebauungsplan Nr. 13
„Gewerbegebiet Werpeloh
Süd, 1. Erweiterung“**

**Kompensationsfläche
-Bestandsaufnahme-**

Büro für Landschaftsplanung, Werlitz; 11.2006



Gemeinde Werpeloh

Anlage 7 zum
Bebauungsplan Nr. 13
„Gewerbegebiet Werpeloh
Süd, 1. Erweiterung“

Kompensationsfläche
-Zuordnung-

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 11.2008

Gemeinde Werpeloh

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd, 1. Erweiterung“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd, 1. Erweiterung“ der Gemeinde Werpeloh liegt südlich der Ortslage von Werpeloh, direkt östlich der Landesstraße 51 (L 51). Es befindet sich direkt westlich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd“.

Der im östlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässige Gewerbebetrieb plant eine Erweiterung seines Betriebes. Dazu ist eine Vergrößerung des Betriebsgeländes erforderlich. Aus Gründen der Organisation und des inneren Betriebsablaufes müssen die erforderlichen Flächen einen direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände haben.

Der in der Nordwestecke des Plangebietes vorhandene Gewerbebetrieb beabsichtigt ebenfalls eine Erweiterung seines Betriebsstandortes. Zusätzlich besteht eine weitere Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Werpeloh.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, Flächen für die Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe und Ansiedlungsmöglichkeiten für zusätzliche gewerbliche Betriebe zu schaffen. Damit soll gleichzeitig die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in Werpeloh ermöglicht werden. Da die benötigten Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und die geplante Nutzung daher ohne Bauleitplanung nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.09.2008 durch Zusendung der Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 26.09.2008.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezüglich der allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen einer Bürgersprechstunde/Anhörung am 25.09.2008 im Gemeindebüro der Gemeinde Werpeloh durchgeführt. Der Termin wurde von der Öffentlichkeit nicht in Anspruch genommen.

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 08.12.2008 bis einschließlich 08.01.2009 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung der Planzeichnung mit der Begründung inklusive Umweltbericht.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren Änderungen der Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht nicht erforderlich.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen die durch die geplante Nutzung im Plangebiet in angrenzenden Bereichen hervorgerufen werden können, wurde eine Schallermittlung gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt. Die zulässigen Lärmkontingente wurden dabei so gewählt, dass eine möglichst gute Ausnutzung des Plangebietes erfolgen kann und gleichzeitig keine erheblichen zusätzlichen Geräuschemissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft im Sinne der TA Lärm hervorgerufen werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Emissionen ausgehen könnten, sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Die nächstgelegene größere landwirtschaftliche Stallanlage liegt ca. 350 m nordöstlich des Plangebietes. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken vorgebracht worden, so dass Immissionskonflikte in Bezug auf landwirtschaftliche Immissionen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Verkehrslärm

Direkt westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 51. Es wurde eine Ermittlung der Verkehrsimmissionen gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durchgeführt. Die gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ angegebenen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet werden eingehalten. Erhebliche Verkehrslärmimmissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Wehrbereichsverwaltung Nord weist auf Grund des westlich des Plangebietes gelegenen Schießplatzes der WTD 91 auf folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91 Meppen. Bei dem Schießplatz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen

und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass die WTD 91 keine Einschränkungen des Erprobungsbetriebes akzeptieren kann. Die WTD 91 ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier stattfindenden Erprobungsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich.

Für die, in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

Artenschutz

Es ist eine faunistische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt worden. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften entsteht, wenn die Bauflächenvorbereitung außerhalb der Brutzeit durchgeführt wird.

Natur und Landschaft

Es wurde eine Biotoptypenkartierung und eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)“ zur Anwendung.

Ein Großteil der ermittelten Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erhebliche verbleibende Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Sonstiges

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind auf Grund der vorgesehenen gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Altlasten auf Grund der großen Abstände zu derartigen Emissionsquellen zu erwarten.

4. Abwägungsvorgang

Durch die vorliegende Planung eines Gewerbegebietes können sich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ergeben. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind hier besonders zu nennen.

Im vorliegenden Fall können Beeinträchtigungen der Schutzgüter jedoch durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gemindert und ausgeglichen werden, so dass der ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die spätere Bebauung aufgrund der angrenzenden Gehölze und der geplanten Anpflanzungen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Menschen durch Immissionen ergeben sich weder im Plangebiet noch im angrenzenden Bereich.

Da sich das festgesetzte Gewerbegebiet sinnvoll an die Ortslage von Werpeloh anfügt und erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen bzw. der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann, ist die vorliegende Planung durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd, 1. Erweiterung“ der Gemeinde Werpeloh ist somit am 04.02.2009 als Satzung beschlossen worden.

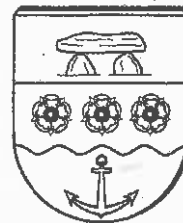
Werpeloh, den 30.06.2009

gez. Vähning

Gemeindedirektor

AMTSBLATTTM

für den Landkreis Emsland



2009

Ausgegeben in Meppen am 30.06.2009

Nr. 15

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
A. Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden		294 Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Bernhard Könning, Andervenne	188
B. Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises		295 Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Josef Lammers, Geeste	189
284 Bekanntmachung; Sitzübergang im Kreistag des Landkreises Emsland	185	C. Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände	
285 Haushaltssatzung / I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung / I. Nachtragshaushaltssatzung des Landkreises Emsland für das Haushaltsjahr 2009 vom 16. Februar 2009 / vom 23. März 2009	185	296 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Dohren für das Haushaltsjahr 2009 vom 03.03.2009	189
286 Verordnung über die vorübergehende Aufhebung der Schonzeit für Ringeltauben	186	297 Bekanntmachung von Bebauungsplänen der Gemeinde Emsbüren; Bebauungsplan Nr. 110 „Zwischen L 40/L 58 und Bahnlinie“ mit baugestalterischen Festsetzungen, einschl. Begründung nebst Anlagen	190
287 1. Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Meppen/Kossen-Tannen der Stadtwerke Meppen – Wasserschutzgebiet Meppen/Kossen-Tannen	186	298 I. Haushaltssatzung und II. Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Geeste für das Haushaltsjahr 2009	190
288 Jahresabschluss des Abfallwirtschaftsbetriebes Landkreis Emsland für das Wirtschaftsjahr 2008	186	299 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Gersten für das Haushaltsjahr 2009	191
289 Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Leveld GbR, Salzbergen	187	300 I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Haren (Ems) für das Haushaltsjahr 2009 vom 26.05.2009	191
290 Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Josef Mense, Salzbergen	187	301 II. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der II. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Haren (Ems) für das Haushaltsjahr 2009 vom 26.05.2009	192
291 Bekanntmachung über das Verfahren gemäß § 16 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Robert und Magda Büter GbR, Vrees	188	302 Bekanntmachung des Beschlusses über die Jahresrechnung 2007 der Stadt Haren (Ems) sowie die Entlastung des Bürgermeisters	192
292 Bekanntmachung über das Verfahren gemäß § 16 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Werner Helming, Rhede	188	303 3. Änderung der Satzung über die Entschädigung der Ratsmitglieder und der nicht dem Rat angehörenden Ausschussmitglieder sowie der Ehrenbeamten und ehrenamtlich tätigen Personen (einschließlich der Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr) in der Stadt Haselünne vom 27.06.2001	193
293 Bekanntmachung über das Verfahren gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Heinz Terhorst, Walchum	188		

Inhalt	Seite
304 Bekanntmachung der Stadt Haselünne; Betr.: Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Kreuzweg“	193
305 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Lähden für das Haushaltsjahr 2009 vom 09.03.2009	194
306 Bekanntmachung der Gemeinde Lathen über das Inkrafttreten des Bebauungs- planes Nr. 31.3 „Kleiner Esch, Teilbe- reich III, 1. Änderung“, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 56 NBauO)	194
307 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Lengerich für das Haushaltsjahr 2009	194
308 Bekanntmachung; Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“ in der Gemeinde Lengerich	195
309 Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Stefan Schulte, Lingen (Ems)	196
310 Bekanntmachung der Stadt Lingen (Ems) über den Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes; Bebauungs- plan Nr. 121 – Teil I – Änderung Nr. 2; Baugebiet: „Zwischen Am Wall Süd und Kivelingsstraße“	196
311 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Neubörger für das Haushaltsjahr 2009	196
312 3. Änderung der Gebührenordnung zur Satzung über das Friedhofs- und Bestat- tungswesen für den Friedhof in der Ge- meinde Surwold der Samtgemeinde Nordhümmling	197
313 Bekanntgabe des Beschlusses über die Jahresrechnung 2007 der Gemein- de Rastdorf sowie die Entlastung des Bürgermeisters	197
314 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung des Marien-Kindergar- tens Holsten-Bexten der Gemeinde Salzbergen vom 22.06.1995	197
315 1. Nachtragshaushaltssatzung und Be- kanntmachung der 1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Salzbergen für das Haushaltsjahr 2009	198
316 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Surwold für das Haushaltsjahr 2009	198
317 Satzung der Gemeinde Sustrum über die Abweichung des Anteils der Anlie- ger am beitragsfähigen Aufwand der straßenbaulichen Maßnahme (Erneue- rung des Diekweges, Teilstrecke) im Ortsteil Neusustrum der Gemeinde Sustrum	199
318 4. Satzung zur Änderung der Friedhofs- satzung der Samtgemeinde Werlte vom 08.06.1989	199

Inhalt	Seite
319 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften; Inkraft- treten des Bebauungsplanes; Bekannt- machung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)	199
D. Sonstige Bekanntmachungen	
320 Bekanntmachung der Behörde für Geoin- formation, Landentwicklung und Liegen- schaften – Amt für Landentwicklung Mep- pen; Beschleunigtes Zusammenlegungs- verfahren Wesuwe, Landkreis Emsland, Hauptakte Bd. III	200
321. Bekanntmachung des Staatlichen Gewerbe- aufsichtsamtes Emden nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); AJPnaturenergie, Lähden	201
322 Jahresabschluss der Emsländischen Eisen- bahn GmbH für das Geschäftsjahr 2008	201
323 Jahresabschluss der IT-Dienstleistungsge- sellschaft mbH Emsland für das Geschäfts- jahr 2008	202
324 Jahresabschluss der Technologiepark Meppen GmbH für das Geschäftsjahr 2008	202

§3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

§4

Der Höchstbetrag, bis zu dem Kassenkredite im Haushaltsjahr zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 300.000 Euro festgesetzt.

§5

Die Steuersätze (Hebesätze) für die Realsteuern werden für das Haushaltsjahr wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

- | | |
|---|-----------|
| a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) | 300 v. H. |
| b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) | 300 v. H. |

2. Gewerbesteuer 300 v. H.

Surwold, 12.05.2009

GEMEINDE SURWOLD

Grote
Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Haushaltssatzung

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2009 wird öffentlich bekannt gemacht. Die Genehmigung der Aufsichtsbehörde hinsichtlich des § 2 wurde am 16.06.2009 erteilt.

Der Haushaltsplan liegt nach § 86 Abs. 2 Satz 3 NGO im Anschluss an diese öffentliche Bekanntmachung an sieben Werktagen (außer samstags) in der Zeit vom 01.07.2009 bis 10.07.2009 im Rathaus der Gemeinde Surwold, Hauptstr. 75 in 26903 Surwold, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Surwold, 24.06.2009

GEMEINDE SURWOLD
Der Bürgermeister

317 Satzung der Gemeinde Sustrum über die Abweichung des Anteils der Anlieger am beitragsfähigen Aufwand der straßenbaulichen Maßnahme (Erneuerung des Diekweges, Teilstrecke) im Ortsteil Neusustrum der Gemeinde Sustrum

Auf Grund des § 4 Abs. 4 Satz 1 der Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde Sustrum vom 03.02.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. 10 vom 15.04.1993) hat der Gemeinderat Sustrum in der Sitzung am 27.02.2008 folgende Satzung beschlossen:

Artikel I

Der Anteil der Beitragspflichtigen der in der Gemarkung Neusustrum anliegenden Grundstücke des Diekweges wird auf 12,5 % der Gesamtkosten festgesetzt.

Artikel II

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Sustrum, 08.06.2009

GEMEINDE SUSTRUM

Bruns
Bürgermeister

318 4. Satzung zur Änderung der Friedhofssatzung der Samtgemeinde Werlte vom 08.06.1989

Aufgrund der §§ 6, 8, 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert am 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 579), geändert am 10.12.2008 (Nds. GVBl. S. 381) hat der Rat der Samtgemeinde Werlte in seiner Sitzung am 24.03.2009 die folgende 4. Satzung zur Änderung der Friedhofssatzung der Samtgemeinde Werlte vom 08.06.1989, zuletzt geändert am 20.03.2007, wie folgt beschlossen:

§ 1

§ 7 – Gewerbliche Tätigkeit auf dem Friedhof – wird wie folgt neu gefasst:

§ 7

Gewerbliche Tätigkeit auf dem Friedhof

- (1) Steinmetze, Bildhauer, Gärtner, Bestatter und sonstige Gewerbetreibende bedürfen für die dem jeweiligen Berufsbild entsprechende gewerbliche Tätigkeit auf dem Friedhof grundsätzlich keiner besonderen Zulassung oder Genehmigung durch die Friedhofsverwaltung.
- (2) Die Gewerbetreibenden und ihre Bediensteten haben die Friedhofssatzung zu beachten. Die Gewerbetreibenden haften für alle Schäden, die sie oder ihre Bediensteten im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit auf dem Friedhof schuldhaft verursachen.
- (3) Gewerbliche Arbeiten auf den Friedhöfen dürfen nur werktags innerhalb der Öffnungszeiten, bis spätestens 19:00 Uhr, ausgeführt werden.
- (4) Die für die Arbeiten erforderlichen Werkzeuge und Materialien dürfen auf dem Friedhof nur an den vorgesehenen Stellen gelagert werden. Bei Beendigung der Arbeiten sind die Arbeits- und Lagerplätze wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Gewerbliche Geräte dürfen nicht an oder in den Wasserentnahmestellen des Friedhofs gereinigt werden.
- (5) Die Friedhofsverwaltung kann Gewerbetreibenden, die trotz schriftlicher Mahnung gegen die Vorschriften der Friedhofssatzung verstoßen, auf Zeit oder Dauer die Betätigung auf dem Friedhof durch schriftlichen Bescheid entziehen. Bei schweren Verstößen ist eine Mahnung entbehrlich.

§ 2

Diese 4. Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Werlte, 26.05.2009

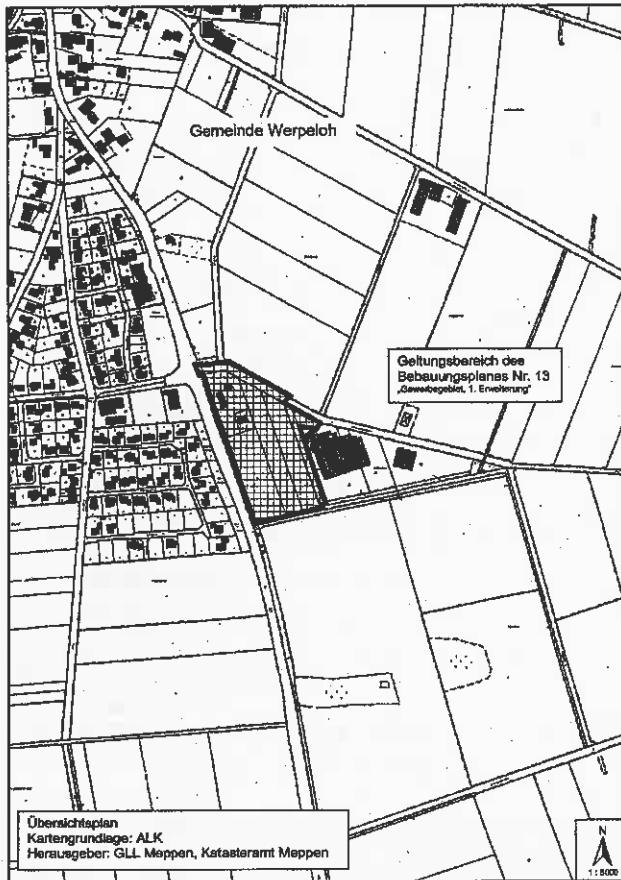
SANTGEMEINDE WERLTE

Gerdas
Samtgemeindebürgermeister

319 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 04.02.2009 den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften und Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften liegt mit Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung bei der Gemeinde Werpeloh, Am Brink 6, 49751 Werpeloh, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Werpeloh unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Werpeloh, 25.06.2009

GEMEINDE WERPELOH
Der Gemeindedirektor

D. Sonstige Bekanntmachungen

320 Bekanntmachung der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften – Amt für Landentwicklung Meppen; Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren Wesuwe, Landkreis Emsland, Hauptakte Bd. III

Öffentliche Bekanntmachung 3. Anordnung

In dem beschleunigten Zusammenlegungsverfahren (BZV) Wesuwe, Landkreis Emsland, wird aufgrund des § 94 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794) das durch den Beschluss der GLL Meppen, Amt für Landentwicklung, vom 25.04.2006 festgestellte und durch Anordnung vom 19.04.2007 und 26.02.2009 erweiterte Zusammenlegungsgebiet wie folgt geändert.

Folgende Flurstücke werden zum BZV Wesuwe zugezogen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (ha)
Twist	23	27/2	0,4692
Twist	23	27/3	3,2057

Die Größe der zuzuziehenden Fläche beträgt somit 3,6749 ha.

Aufgrund dieser Anordnung vergrößert sich das Flurbereinigungsgebiet von 284,0794 ha auf nunmehr eine Größe von 287,7543 ha.

Begründung:

Gemäß § 94 Abs. 1 FlurbG kann die Flurbereinigungsbehörde nachträgliche Änderungen des Zusammenlegungsgebietes anordnen, wenn sie dies für erforderlich erachtet und das Interesse der Beteiligten für gegeben hält.

Die Zuziehung der o. a. Flurstücke ist aus verfahrenstechnischen Gründen erforderlich, um so notwendige Tausche verschiedener Flächen zu arrondierten Abfindungen zu ermöglichen und um Flächen für den öffentlichen Bedarf freizutauschen zu können. Die Zuziehung ist für den betriebswirtschaftlichen Erfolg der Zusammenlegungen zweckmäßig. Insofern besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am Zusammenlegungsverfahren.

Der Vorsitzende hat nach § 94 Abs. 1 (FlurbG) der Änderung des Gebietes zugestimmt.

Anmeldung von unbekannten Rechten

Es werden hiermit die Inhaber von Rechten, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, aber zu Beteiligung am beschleunigten Zusammenlegungsverfahren berechtigen, hiermit aufgefordert, ihre Rechte innerhalb von drei Monaten – gerechnet vom ersten Tage dieser Bekanntmachung – anzumelden bei dem Amt für Landentwicklung Meppen, Hasebrinkstraße 8, 49716 Meppen.

Diese Rechte sind auf Verlangen des Amtes für Landentwicklung innerhalb einer von diesem zu setzenden weiteren Frist nachzuweisen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Anmeldende nicht mehr zu beteiligen.

Werden Rechte erst nach Ablauf der vorbezeichneten Frist angemeldet oder nachgewiesen, so kann das Amt für Landentwicklung Meppen die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gelten lassen (§§ 10, 14 und 15 FlurbG).

Beschränkungen der Nutzungs- und Baurechte

Für das Verfahrensgebiet gelten folgende Einschränkungen

1. In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung des Amtes für Landentwicklung Meppen nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören.
2. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung des Amtes für Landentwicklung Meppen errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.