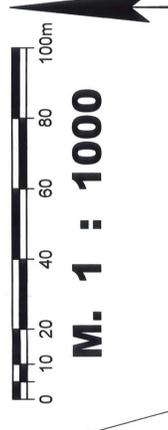
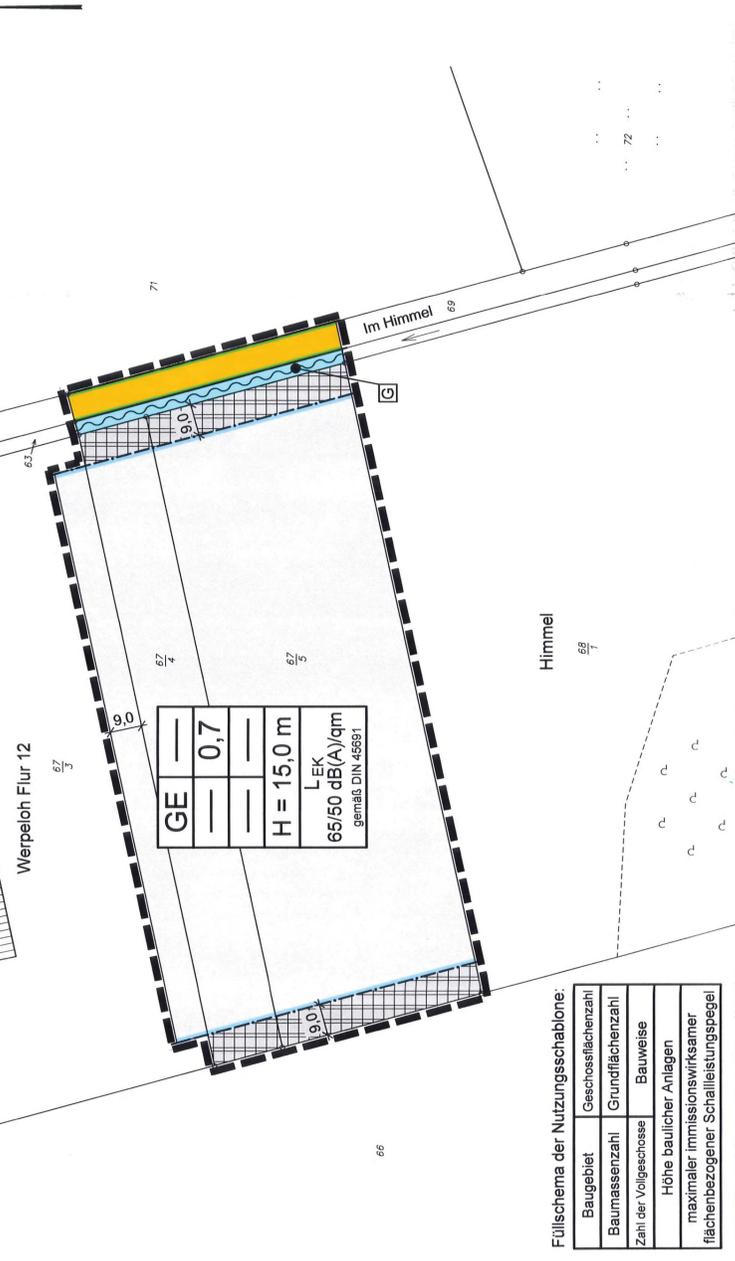


Planunterlagen für einen Bebauungsplan
Gemeinde: Werpeloh
Flur: 12
Veröffentlichung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Niedersächsisches Vermessungsgesetz (NVerMG) vom 1. Februar 2003).



M. 1 : 1000



Füllschema der Nutzungsschablonen:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
maximaler immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Einzelhandel
Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben zulässig sind.

1.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims). Immissionschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Stützanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

1.4 Schallemissionen
Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundfläche die festgesetzten Emissionskontingente (L_{eq}) von 65 dB(A)/qm tags und 50 dB(A)/qm nachts, gemäß DIN 45691 nicht überschreiten. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Emissionskontingente sind ausnahmsweise zulässig, soweit durch geeignete Regelungen sichergestellt ist, dass am relevanten Immissionsort der entsprechende Beurteilungs- bzw. Summenpegel eingehalten wird. Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.5 Zufahrten
Über den Graben im östlichen Teil des Plangebietes dürfen maximal 2 Zufahrten mit einer maximalen Breite von je 10 m angelegt werden. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

1.6.1 Straßenverkehrsflächen
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die vorhandenen Gehölzbestände möglichst zu erhalten. Soweit keine Gehölzbestände vorhanden sind, ist mindestens 1 Laubbaum je 100 qm Verkehrsfläche nach der Pflanzliste anzupflanzen.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche		

1.6.2 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet, 3. Erweiterung" verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, welche ausgleichend sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle - außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - folgende Ausgleichsfläche zugeordnet:
Gemarkung: Werpeloh, Flur: 9, Flurstück: 9/2 (flw.) = 5,141 qm

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 86, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 68 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Werpeloh diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet, 3. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Werpeloh, den 13.06.2012

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 25.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 nebst örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.01.2010 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Werpeloh, den 13.06.2012

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3, 49757 Werthe, Tel.: 05951-95 10 12

Werthe, den 13.06.2012

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 31.08.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 nebst örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.2012 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 nebst örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 18.04.2012 bis 18.05.2012 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Werpeloh, den 13.06.2012

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am dem, dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 nebst örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom dem, dem bis

Werpeloh, den dem, dem

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat den Bebauungsplan Nr. 19 nebst örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Werpeloh, den 13.06.2012

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet, 3. Erweiterung" nebst örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Werpeloh ist gemäß § 10 BauGB am dem, dem im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 19 nebst örtlicher Bauvorschrift ist mit Bekanntmachung am dem, dem gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Werpeloh, den dem, dem

Bürgermeister

LGLN M e p e n Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Gemeinde: Werpeloh
Gemarkung: Werpeloh
Flur: 12

Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.05.2011). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthorektive ist einwandfrei möglich.

Werpeloh, den dem, dem

21. Mai 2016

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
RD Meppen
- Katasteramt -

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Bauordnungsverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung**

GE	Gewerbegebiet
----	---------------
- Maß der baulichen Nutzung**

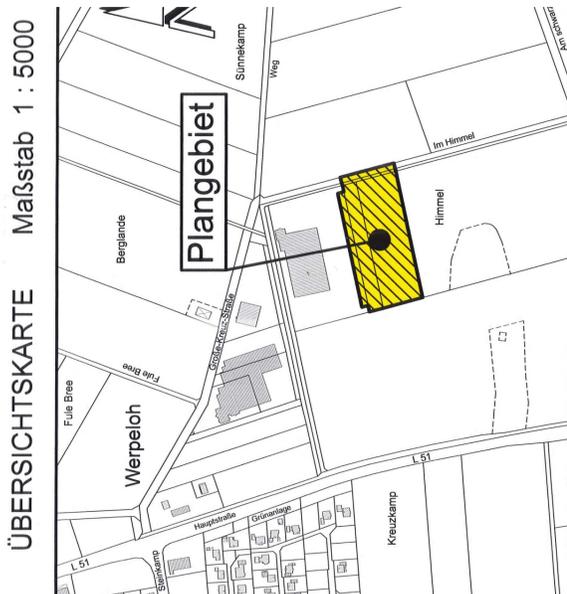
0,7 GRZ Grundflächenzahl (siehe textl. Fests. 1.2)
H = 15,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
65/50 L_{eq} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemittelt in dB(A)/qm) (gemäß DIN 45691)
- Bauweise, Baugrenzen**

Baugrenze	—
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	—
überbaubare Grundstücksflächen	—
- Verkehrsflächen - öffentlich -**

Straßenverkehrsfläche	—
Straßenbegrenzungslinie	—
- Flächen für die Wasserwirtschaft**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
G = Graben
- Sonstige Planzeichen**

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 19
---	---



Gemeinde Werpeloh
Am Brink 6
49751 Werpeloh

Bebauungsplan Nr. 19

"Gewerbegebiet, 3. Erweiterung"

Mit örtlicher Bauvorschrift

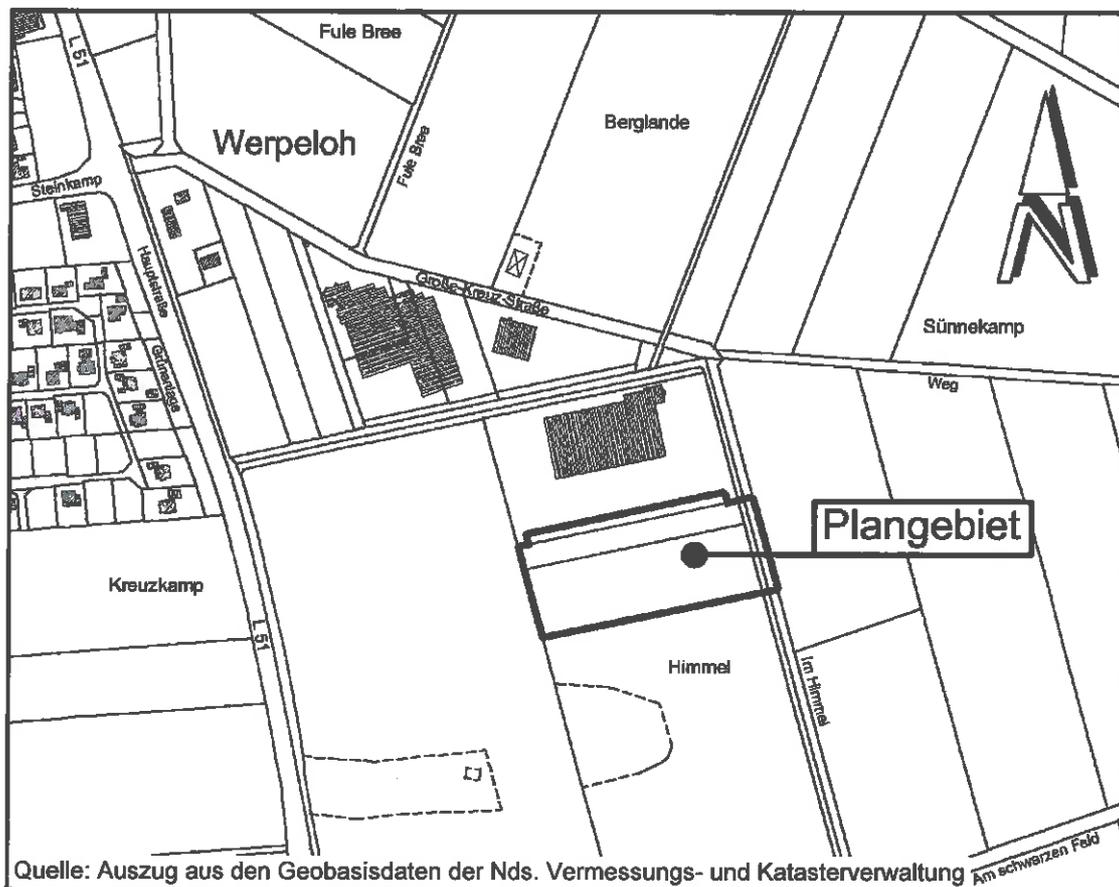
BBP019.DWG

Gemeinde Werpeloh

Landkreis Emsland



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet, 3. 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
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

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	4
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	4
2.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG.....	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 56 NBAUO.....	7
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3.6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	8
3.6.1 Verkehrliche Erschließung.....	8
3.6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	8
3.6.3 Energieversorgung	10
3.6.4 Abfallbeseitigung	10
3.6.5 Telekommunikation	10
4 UMWELTBERICHT	10
4.1 EINLEITUNG	10
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes	10
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete.....	13
4.2 BESTANDSAUFNAHME.....	13
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	13
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	15
4.2.2.1 Naturraum	15
4.2.2.2 Landschaftsbild	16
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	16
4.2.2.4 Klima / Luft	17
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften.....	17
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
4.3 PROGNOSE UND MAßNAHMEN.....	20
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	20
4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	22
4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	22
4.3.2.2 Boden / Wasser.....	23
4.3.2.3 Klima / Luft	24
4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....	24
4.3.2.5 Wirkungsgefüge	25
4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	25
4.3.2.7 Eingriffsregelung	26
4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	30
4.3.4 Wechselwirkungen	30

4.3.5	Nullvariante.....	31
4.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	31
4.5	SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	32
4.6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	32
4.6.1	Methodik	32
4.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	33
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	33
5	ABWÄGUNG	34
5.1	ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN	34
5.1.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	34
5.1.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	34
5.2	ABWÄGUNGSERGEBNIS.....	35
6	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	36
7	VERFAHREN.....	36
	ANLAGEN.....	37

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“ befindet sich südlich der Ortslage von Werpeloh, östlich der Landesstraße 51 (L 51). Es schließt südlich an das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Werpeloh an. Den östlichen Rand bildet die Gemeindestraße „Im Himmel“.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet schließt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet, 2. Erweiterung“ an bzw. bezieht mit einem Teilbereich des Flurstückes Nr. 67/3 dessen südlichen Rand mit ein (s. Anlage 1).

Im bestehenden Gewerbebestandort der Gemeinde Werpeloh sind die ausgewiesenen Gewerbeflächen im Wesentlichen vergeben und bebaut. Die Gemeinde benötigt daher weitere Gewerbeflächen, die sie Betrieben anbieten kann.

Für einen Betrieb wurde bereits eine Baugenehmigung für den Bau einer Gewerbehalle im östlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes erteilt. Die Halle ist schon realisiert. Darüber hinaus sollen für einen bereits am Gewerbebestandort ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die als Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen sind derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen, so dass zur Umsetzung der Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Immissionsschutzes.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das neu aufgestellte RROP 2011 des Landkreises Emsland ist am 31.05.2011 in Kraft getreten. Im RROP 2011 ist das Plangebiet nachrichtlich als vorhandener Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet, wie fast das gesamte Gemeindegebiet von Werpeloh, in einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Daher kommt

dem vorbeugenden Trinkwasserschutz im Plangebiet eine hohe Bedeutung zu. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wurde im Rahmen der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Das Plangebiet schließt südlich an den bestehenden Gewerbestandort von Werpeloh an bzw. greift am nördlichen Rand in das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 18 festgesetzte Gewerbegebiet ein. Die im Bebauungsplan Nr. 18 ausgewiesenen Gewerbeflächen sind vollständig in gewerblicher Nutzung.

Im östlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes wurde bereits eine Gewerbehalle realisiert. Der westliche Teilbereich stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker dar.

Den östlichen Rand bildet die Straße „Im Himmel“ an deren Westseite ein Graben verläuft (Gewässer III. Ordnung).

Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 220 m die Landesstraße 51. Daran schließt sich westlich ein Wohngebiet an.

Östlich und südlich schließen sich großräumig Ackerflächen an, in die kleinere, mit Gehölzen bestandene Flächen eingestreut sind.

Ca. 550 m nördlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Stallanlagen. Sonstige landwirtschaftliche Hofstellen / Stallanlagen oder andere Bebauung ist in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

3 Grundzüge der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das südlich von Werpeloh liegende Gewerbegebiet erweitert werden. Das Plangebiet wird auf Grund des unter Punkt 1 dargelegten Bedarfes bzw. der Nachfrage als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der bereits ansässige Betrieb fügt sich in diesen Rahmen ein.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Berechnung (s. Anlage 2) wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. deren Emissionsver-

halten durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} gegliedert. Damit werden die Belange des Schallschutzes für die vorhandene Nachbarbebauung angemessen berücksichtigt (s. a. Kap. 4.3.1).

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 analog zu der im angrenzenden Gebiet getroffenen Regelung festgesetzt, dass 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet stellt eine Erweiterung des nördlich mit dem Bebauungsplan Nr. 18 ausgewiesenen Gewerbegebietes dar. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich daher an den dort getroffenen Festsetzungen (s. Anlage 1). Diese haben sich für die sich ansiedelnden Betriebe als ausreichend erwiesen und können daher auch als angemessener Rahmen für die zukünftigen Betriebe im vorliegenden Plangebiet angesehen werden.

Entsprechend wird im Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,7 festgesetzt. Damit wird der Höchstwert von 0,8 gem. § 17 BauNVO unterschritten. Aufgrund der Erfahrungen im angrenzenden Gewerbegebiet, ist die GRZ jedoch 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.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird in Anpassung an die im Bebauungsplan Nr. 18 getroffene Regelung, im Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhenbeschränkung ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

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 15 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

Eine Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen könnte theoretisch eine BMZ von maximal 10,5 erreicht werden. Durch die in § 17 BauNVO definierte Kappungsgrenze von 10,0 sind die tatsächlichen Baumöglichkeiten jedoch nur geringfügig gegenüber den getroffenen Festsetzungen eingeschränkt.

Da die geplante Bebauung im Plangebiet noch nicht vollständig 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.

3.3 Bauweise und 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 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.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 wurden innerhalb des Gewerbegebietes jeweils nicht überbaubare Bereiche von 9 m Breite festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird der bisherige Bauteppich nach Süden ausgedehnt. Da für die Flächen im Plangebiet ein konkreter Bedarf vorliegt und die Flächen dadurch bereits im wesentlichen vergeben sind, soll die weitere Gewerbegebietsentwicklung im südlichen Anschluss zügig vorbereitet werden. Aus diesem Grund wird der Bauteppich im vorliegenden Plangebiet bereits bis an den südlichen Rand herangeführt.

Die westliche und östliche Baugrenze werden entsprechend nach Süden verlängert.

3.4 Örtliche Bauvorschrift gem. § 56 NBauO

Im Bebauungsplan Nr. 18 wurde für die angrenzend ausgewiesene Gewerbefläche eine Regelung getroffen, um die Versickerungsmöglichkeiten im Gebiet trotz des möglichen hohen Versiegelungsgrades zu verbessern.

So sind Fahrzeugstellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenlochsteinen, Schotterrasen o.ä., herzustellen.

Diese örtliche Bauvorschrift wird auch für das vorliegende Plangebiet übernommen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Eingrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet auszugleichen.

Das vorliegende Plangebiet schließt unmittelbar an das nördlich vorhandene Gewerbegebiet bzw. an westlich vorbereitend dargestellte Gewerbeflächen an. Im Rahmen der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung des Gewerbegebietes in südliche Richtung derzeit vorbereitet, so dass das vorliegende Plangebiet nur im Osten unmittelbaren Anschluss an die offene Landschaft hat. Um das Plangebiet hier am östlichen Rand in die Landschaft einzubinden, wird festgesetzt, dass vorhandene Gehölzbestände im Bereich der Straßenverkehrsfläche möglichst zu erhalten sind und dass, soweit keine Gehölzbestände vorhanden sind, mindestens 1 Laubbaum je 100 qm Verkehrsfläche anzupflanzen ist.

3.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Straße „Im Himmel“. Die Straße hat über die Große-Kreuz-Straße Anschluss an die westlich verlaufende L 51. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gesichert.

Über den östlich zwischen dem Gewerbegebiet und der festgesetzten Verkehrsfläche verlaufenden Graben (Gewässer III. Ordnung) werden zwei Überfahrten mit einer Breite von jeweils 10 m festgesetzt, wobei die entstandene Gewerbehalle bereits über eine Zuwegung über den Graben verfügt.

3.6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Wasserversorgung

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.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Das Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ angeschlossen werden. Es kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung des Wasserverbandes „Hümmling“ ergeben, angeschlossen werden.

b) Gewässer III. Ordnung

Entlang der Straße „Im Himmel“ verläuft ein Graben (Gewässer III. Ordnung), welcher als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt wird. Eine Aufreinigung bzw. die Unterhaltung des Gewässers kann von dem angrenzenden Straßenzug aus erfolgen. Der erforderliche Gewässerrandstreifen ist damit sichergestellt.

c) Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Sögel angeschlossen und das anfallende Abwasser der Kläranlage in Sögel zugeführt. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) gefordert. Gegebenenfalls sind besondere Vermeidungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirekteinleiterverordnung zu treffen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf den befestigten Außenflächen der Betriebsgrundstücke auch stark verschmutztes Oberflächenwasser anfällt. Mögliche Anfallstellen sind z.B. Be- und Entladestellen, Lagerplätze usw.. Derartig verschmutztes Oberflächenwasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

d) Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Bei einer gewerblichen Nutzung ist das Maß der möglichen Versiegelung entsprechend dem vorhandenen Bebauungsbedarf jedoch sehr hoch. Zudem haben die Erfahrungen in den angrenzenden Gebieten gezeigt, dass Böden vorliegen, die eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur eingeschränkt zulassen.

Vom Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR ist daher eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet angefertigt worden (Anlage 3). Die Untersuchung ergab zwischen 0,95 m und 5,0 m unter Geländeoberkante Wechsellagen von Geschiebelehm und Fein- bis Mittelsanden und deutlichen Stauwassereinfluss. Die anstehenden Böden werden somit für eine Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers als nicht geeignet beurteilt.

Für den Gewerbestandort in Werpeloh wird z. Zt. von der Gemeinde ein neues Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Danach ist vorgesehen, für das auf den Gewerbeflächen anfallende Dach- und Oberflächenwasser außerhalb des Plangebietes ein zentrales Regenrückhaltebecken anzulegen. Bei der Dimensionierung des Beckens wird auch das vorliegende Plangebiet angemessen berücksichtigt.

Eine ausreichende Fläche, die sich im Gemeindeeigentum befindet, steht zur Verfügung. Ein erster Entwurf des Oberflächenentwässerungskonzeptes wurde bereits mit dem Landkreis Emsland abgestimmt.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Zu dem im Plangebiet vorhandenen Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) werden ausreichende Räumstreifen freigehalten. Für die durch die Erschließung des Gebietes von Osten notwendige teilweise Verrohrung des Grabens ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

e) Brandschutz

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

3.6.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen. Gas- und Stromleitungen der EWE sind im angrenzenden Bereich vorhanden.

3.6.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet 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.

3.6.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll, entsprechend den Ausführungen unter Punkt 1, die Erweiterung des Gewerbegebietes in Werpeloh vorbereitet werden.

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

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch den Gewerbelärm denkbar.

Erhebliche landwirtschaftliche Immissionen sind im Plangebiet wegen der großen Entfernung zu landwirtschaftlichen Hofstellen/Stallanlagen nicht zu erwarten.

Mit der L 51 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 220 m westlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung und der geplanten gewerblichen Nutzung des Gebietes ist von keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auszugehen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im Gewerbegebiet eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 15 m ermöglicht werden. Diese Festsetzung entspricht der für die angrenzenden Flächen getroffenen Bauhöhenbeschränkung. Durch die dort bereits vorhandene Bebauung ist das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes vorbelastet.

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, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

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

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind das Plangebiet und die angrenzenden Flächen nicht als geschützter oder schutzwürdiger Bereich gekennzeichnet. Das Plangebiet ist als Integrationsfläche II. Priorität dargestellt. Integrationsflächen II. Priorität sind gemäß LRP Räume sekundärer Planungspriorität. In solchen Bereichen sollten allgemein gültige 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 die „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

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.

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 /Außenbereich	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			
	Gewerbegebiet	Misch-Dorfgebiet (Außenbereich)	Allgemeines Wohngebiet
Tags	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 gemäß § 34 (1) BNatSchG 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)

Eine kartographische Darstellung der vorhandenen Nutzungssituation erfolgt in der Anlage 1, eine Beschreibung ist auch in Kap. 2.3 zu finden. Das Untersu-

chungsgebiet umfasst neben dem Plangebiet die nächstgelegenen benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen.

In ca. 250 m Entfernung westlich des Gebiets befinden sich innerhalb eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes Wohngebäude. Die Wohnbebauung ist mit ihrem Schutzanspruch zu berücksichtigen.

a) Bestehende Gewerbeimmissionen (Anlage 2)

Der Gewerbestandort Werpeloh wurde im Rahmen mehrerer Bebauungspläne (Nr. 10, 13 und 18) entwickelt. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 13 ist eine Schallermittlung gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt worden, welche auch die bis dahin im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 18 ausgewiesenen Gewerbeflächen berücksichtigte (Anlage 2, Flächen 1 - 31).

Dabei wurden für den Bebauungsplan Nr. 18 die im Bebauungsplan auf Grundlage der DIN 45691 festgesetzten zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) von 65/50 dB (A) tags/nachts berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 10, in dem keine Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes getroffen worden sind, wurden ebenfalls für Gewerbegebiete übliche Mittelwerte von 65/50 dB (A)/qm tags/nachts angenommen. Bei den früher angewandten Ausbreitungsberechnungen (z.B. DIN 18005, flächenbezogene Schalleistungspegel -FSP) sind Einflüsse durch Boden- und Meteorologiedämpfung enthalten. Da diese Faktoren nach der nun anzuwendenden DIN 45691 unberücksichtigt bleiben, wurden bei den Berechnungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Werte von 64/49 dB (A) tags/nachts berücksichtigt.

Für die Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 13 erfolgte die Ermittlung der zulässigen Lärmkontingente mit den Maßgaben, dass im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft keine unzumutbaren Geräuschemissionen hervorgerufen werden sollten und noch Spielraum für zusätzliche Erweiterungen verbleibt.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden zwei westlich des Gewerbestandortes in einem allgemeinen Wohngebiet gelegene Wohnhäuser berücksichtigt (IP 1 und 2).

Die Berechnungen ergaben, dass die o.g. Bedingungen bei Festsetzung gestaffelter Lärmkontingente von 57/42 dB (A)/qm im westlichen Bereich und 64/49 dB (A) /qm im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 erfüllt sind.

Unter dieser Annahme ergaben sich im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser (IP1 und IP2) Beurteilungspegel von jeweils ca. 52,5 / 37,5 dB (A). Die Werte lagen somit tags und nachts ca. 2,5 dB(A) unter dem Richtwert.

Die ermittelten Emissionskontingente wurden im Bebauungsplan Nr. 13 entsprechend festgesetzt.

b) Landwirtschaftliche Immissionen

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung. Die nächstgelegenen Stallanlagen befinden sich nördlich des bestehenden Gewerbestandortes in einem Abstand von ca. 550 m zum Plangebiet. Im Bereich des Plangebietes sind daher keine relevanten landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten.

Die ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung der umliegend vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

c) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der **Börger-Sand-Geest**, die sich im Nord-Hümmling innerhalb der Haupteinheit **Sögeler Geest (Hümmling)** befindet.

Flach gewölbte, sich in nordöstlicher Richtung erstreckende Geestrücken bestimmen diesen Naturraum. Während im Norden bei Börger reine, trockene, meist bis zu Heidepodsolen gebleichte Sandböden (z.B. Flugsand) vorherrschen, sind die Böden im Süden besonders um Werpeloh und Sögel (Plangebiet), häufiger anlehmig oder enthalten zumindest lehmigen Untergrund und sind dadurch oft frisch bis feucht und weniger podsoliert. Die natürlichen Waldgesellschaften sind auf den reinen Sandböden Stieleichen-Birkenwälder, auf den lehmreicheren Böden Buchen-Traubeneichenwälder. Sie sind heute nur noch in kleinen Resten erhalten.

Die lehmfeuchten Böden sind in den Mulden des schwach hügeligen Geländes häufig staufeucht und bergen hier die Standorte feuchter Eichen-Birkenwälder. Das gesamte Gebiet, insbesondere aber der nördliche Teil, war lange Zeit hindurch von Heide bedeckt. Zwischen den alten, lockeren Haufendörfern und den sie umgebenden Eschen dehnten sich weite Heideflächen aus, in denen einzelne kleine Laubgehölze und Baumgruppen sowie die Heideweier in den feuchten Mulden das kennzeichnende Bild der Heidelandschaft waren. Zahlreiche Hünengräber zeugen von der seit alten Zeiten währenden Bedeutung des Landes als Siedlungs- und Wandergebiet zwischen Mooren und Niede-

rungen. Heute nehmen die ehemals umfangreichen Heideflächen einen kleinen Raum ein und sind in Ackerflächen oder in ausgedehnte Nadelforste – meist Kiefernbestände - umgewandelt worden. Ackerflächen bestimmen vorwiegend die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Grünland fehlt fast vollkommen.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)

4.2.2.2 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird zur Zeit der Bestandsaufnahme (Mai 2011) vornehmlich durch das auf der Plangebietsfläche bereits vorhandene Betriebsgebäude und die sich nördlich bzw. nordwestlich anschließenden Betriebsgebäude geprägt. In nordöstliche Richtung wird das Landschaftsbild durch einige Windkraftanlagen und größere Stallanlagen, die auf einem leicht erhöhten Geestrücken stehen, beeinträchtigt. Nach Osten und Süden wird das Bild der Landschaft durch relativ großflächige Ackerbereiche bestimmt. In südwestliche Richtung sind zwei Restwaldbestände aus Laubbäumen und die Gehölzstrukturen entlang der Landesstraße 51 landschaftsbildprägend.

Insgesamt weist das Landschaftsbild aufgrund der vorherrschenden Intensivnutzung und den vergleichsweise nur wenigen gliedernden, natürlich wirkenden Gehölzstrukturen keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997) stellt lehmiger Sand die vorherrschende Bodenart dar. Unter den vorherrschenden Standortverhältnissen und Bewirtschaftungsbedingungen hat sich durch jahrhundertelange Plaggendüngung ein **Plaggenesch** gebildet.

Dieser Bodentyp zeichnet sich durch ein mittleres Ertragspotential, ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität aus. Er ist wenig verdichtungsempfindlich, besitzt eine gute Durchlüftung, Wasserdurchlässigkeit und Erwärmung und eine hohe Auswaschungsgefährdung.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Böden in Niedersachsen, Digitale Bodenkarte M 1 : 50.000, Hannover, 1997)

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine natürlichen oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer. Am östlichen Rand verläuft innerhalb des Plangebietes ein Graben, der aber zur Zeit der Bestandsaufnahme (Mai 2011) kein Wasser führte.

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000 (1979) Grundwasser -Grundlagen- liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von > 200 – 300 mm im Jahr vor. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag gilt aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung als „gering“.

c) Altlasten

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

Eine der Gemeinde bekannte Altlastenfläche (Nr. 454 407 403) befindet sich ca. 1 km nördlich des Plangebietes.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. 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 Naturraumpotenzials 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. Kleineräumige 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)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu ei-

nem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln. Übergänge zu Flattergras- und Waldmeister-Buchenwald sind aufgrund von Ackernutzung mit nachhaltiger Aufdüngung möglich.

Als Baumarten der Sukzessionsphase oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Wald-Kiefer, Zitterpappel und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 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 4.

Zur Zeit der Bestandsaufnahme (Mai 2011) ist ein Teil der Fläche schon mit einem Betriebsgebäude bebaut. Die, das Gebäude umgebenden Flächen werden als Lager- und Parkplätze, Fahrbereiche und Rasenflächen intensiv genutzt bzw. gepflegt. Auf dem übrigen Teil der Fläche sind zur Zeit der Bestandsaufnahme noch die Maisstoppeln des letzten Jahres zu erkennen. Da das Betriebsgebäude ohne Bauleitplanung errichtet wurde, wird die gesamte Fläche des Plangebietes als Ackerfläche beschrieben und bewertet.

Ackerfläche (A)

Vor der Bebauung wurde die Plangebietsfläche als Maisanbaufläche intensiv genutzt. Auch die unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt.

Strauch-Baumhecke (HFM) / Sonstiger Graben (FGZ)

Am östlichen Rand der Ackerfläche begleitet eine Strauch-Baumhecke die Straße „Im Himmel“. Die Gehölze stocken innerhalb der Böschung eines Grabens. Der Graben hat eine Tiefe von ca. 1,5 m und ist an der Böschungsoberkante ca. 4 m breit. Es ist ein Bewuchs aus Hängebirke, Spätblühender Traubenkirsche, Stieleiche, Ahorn, Brombeere und vereinzelt Kirschen vorhanden. Die Krautschicht wird von der Brennessel beherrscht. Abschnittsweise ist die Brombeere Hauptbestandbildner. Baumförmige Gehölze sind in unregelmäßigem Abstand vorhanden.

Straße (OVS)

Östlich des vorgenannten Grabens verläuft die Straße „Im Himmel“. Die Fahrbahn ist mit Betonplatten befestigt und hat eine Breite von ca. 3 m. Die Seiten-

streifen sind als halbruderale Gras- und Staudenflur zu beschreiben. Nach Westen hin schließt sich der zuvor beschriebene Graben mit der begleitenden Strauch-Baumhecke an, nach Osten hin schließen sich weitere Ackerflächen an.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet, 2. Erweiterung“ festgesetzte Flächen

Der äußerste nördliche Rand des vorliegenden Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 als **nicht überbaubare Gewerbegebietsfläche** festgesetzt und wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes als Gewerbegebietsfläche überplant.

Fauna

Zur aktuellen Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurde am 15.03.2010 eine Ortsbegehung durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass das gesamte Plangebiet als Acker genutzt wurde bzw. wird. Mit einem Hallenbau wurde schon begonnen. Diese wird auf einem Acker errichtet.

An der Ostseite der Parzelle befand sich früher eine Baum-Strauch-Hecke mit z.T. älteren Birken. Diese ist aber bereits gerodet, so dass artenschutzrechtliche Konflikte für die weitere Planung nicht mehr gegeben sind. Angrenzend finden sich Äcker, kleinere Gehölze sowie bereits vorhandenes Gewerbe. Direkt betroffen von der Planung sind aber ausschließlich der Acker und die (nicht mehr vorhandene) Hecke.

Auf dem Acker konnte bislang potentiell mit Arten wie Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Schafstelze und Wachtel gerechnet werden.

Wiederkehrend benutzte Brutstätten können folglich nicht betroffen sein. Somit können Verstöße gegen das Tötungsverbot ausgeschlossen werden und auch Störungen artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn die Maßnahme außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet. Letzteres ist hier so geschehen.

Auch die Hecke wurde außerhalb der Brutzeit beseitigt, so dass das Tötungsverbot nicht vorliegt bzw. nicht vorgelegen hat. Zur Beseitigung von Brut- und Ruhestätten (z.B. Höhlen in den Birken oder wiederkehrend genutzte Nester) sind Aussagen nicht mehr möglich.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde Werpeloh sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denk-

maischutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter 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 stellt kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Aufenthaltsqualität und Naherholungsfunktion dieses Landschaftsteils ist aufgrund des angrenzend bereits bestehenden Gewerbegebietes und der im Plangebiet bestehenden gewerblichen bzw. intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von geringer Bedeutung.

Die Umgebung wird somit bereits derzeit durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen (insbesondere Lärm) vorbelastet.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung sind für den Menschen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von Lärmeinwirkungen möglich, die im weiteren detailliert bewertet werden.

a) Gewerbliche Emissionen (Anlage 2)

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch die im Gebiet geplante Nutzung hervorgerufen werden, ist eine Schallermittlung gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ durchgeführt worden (Anlage 2, Teilflächen 32 und 33).

Für das Gewerbegebiet wurden dabei, wie bereits für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen, Emissionskontingente/qm von 65/50 dB (A)/qm tags/nachts als übliche Mittelwerte angenommen.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die bei der Schallberechnung zum Bebauungsplan Nr. 13 berücksichtigten Wohngebäude nordwestlich des Plangebietes berücksichtigt (IP 1 und 2, s. Kap. 4.2.1) und die dort zu erwartende Zusatz- bzw. Gesamtbelastung ermittelt.

Nach den Berechnungen ergeben sich an den IP 1 und 2 folgende Gewerbelärmbelastungen:

Immissionsort/ Gebiets- einstufung	Schallvorbe- lastung in dB (A) tags/nachts	Zusatz- belastung (BBP 19 in dB (A) tags/nachts	Gesamt- belastung' in dB (A) tags/nachts	Orientie- rungswerte der DIN 18005 in dB (A) tags/nachts
IP 1 (WA)	52,5 / 37,5	42,1 / 27,1	52,9 / 37,9	55 / 40
IP 2 (WA)	52,4 / 37,4	42,8 / 27,8	52,9 / 37,9	55 / 40

Die Berechnungen zeigen, dass die von dem vorliegend geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Schallimmissionen für die Immissionsorte IP 1 und 2 ca. 12,9 bzw. 12,2 dB (A) unter den maßgeblichen Orientierungswerten liegen. Nach der TA-Lärm gelten Zusatzbelastungen, die 6 und mehr dB (A) unter dem Richtwert liegen, als nicht relevant (TA Lärm, Kap. 3.2.1). Die von der geplanten Gewerbegebietserweiterung ausgehenden Schallimmissionen unterschreiten die Irrelevanzgrenze in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte erheblich und erhöhen die Gesamtbelastung an den Immissionsorten nur um ca. 0,4 bzw. 0,5 dB (A).

Damit werden die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von (55/40 dB (A)) an beiden maßgeblichen Immissionsorten auch weiterhin um ca. 2 dB (A) tags/nachts unterschritten.

Auch ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzten Werte Summenwerte darstellen, welche nur erreicht werden, wenn alle Betriebe gleichzeitig die zugebilligten Lärmkontingente vollständig ausnutzen. Dieser Lastfall ist jedoch als selten einzustufen, da viele Betriebe das Kontingent nicht voll oder nur zu Spitzenzeiten und daher oft zeitlich versetzt ausnutzen.

Den Immissionsorten 1 und 2 sind nach Süden weitere Wohngebäude vorgeklagt, welche in Bezug auf die vorliegend geplante südliche Erweiterung des Gewerbestandortes zu berücksichtigen sind. Bei den Schallberechnungen ist daher das dem vorliegenden Plangebiet nächstgelegene Wohnhaus als neuer maßgeblicher Immissionsort (IP3) berücksichtigt worden.

Nach den Berechnungen ergeben sich am IP 3 durch das vorliegende Plangebiet folgende Beurteilungspegel:

tags : 44,0 dB (A)

nachts: 29,0 dB (A).

Diese Werte liegen für den IP 3 tags und nachts 11 dB(A) unter den Richtwerten für ein allgemeines Wohngebiet von 55/40 dB (A). Die vom geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Schallimmissionen sind deshalb für den IP 3 ebenfalls als irrelevant gem. TA-Lärm zu betrachten. In einem solchen Fall kann auf die Ermittlung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe verzichtet werden. Gleichzeitig ist damit gewährleistet, dass die sonstigen Gewerbeflächen nicht eingeschränkt werden.

Insgesamt ergeben sich durch die vorliegende Planung an den maßgeblichen Immissionsorten somit keine wesentlichen Veränderungen der Lärmsituation.

Die genannten Emissionskontingente werden im Bebauungsplan Nr. 19 entsprechend festgesetzt.

b) Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des in unmittelbarer Nähe gelegenen Schießplatzes der WTD 91 in der Gemeinde Werpeloh auf folgendes hin: Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig

tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen 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 Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb 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.

c) Sonstige Immissionen

Sonstige erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Stäube, Strahlung, Erschütterungen, Licht oder Abwärme) sind durch die spätere Nutzung im Plangebiet allenfalls im Einzelfall zu erwarten. Sie können sinnvoll aber auch ausreichend noch auf der Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

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

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. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die vorherrschende intensive ackerbauliche Nutzung und die nördlich bzw. nordwestlich angrenzend vorhandenen Gewerbebetriebe sehr stark eingeschränkt.

Das nördlich angrenzend vorhandene Gewerbegebiet wird in südliche Richtung erweitert. Die vorhandene Freifläche in Form einer intensiv genutzten Ackerfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper auf der bisher als Acker genutzten Fläche hervorgerufen. Eine Eingrünung der Plangebietsfläche wird im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht vorgenommen, da sich nördlich, westlich und südlich vorhandene bzw. geplante Gewerbegebietsflächen unmittelbar anschließen. Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Landesstraße 51 westlich des Plangebietes sowie der Heckenstrukturen entlang des Weges „Am schwarzen Feld“ südlich des Plangebietes ist der entstehende, große und zusammenhängende Gewerbestandort nach Westen und Süden in das Landschaftsbild eingebunden. In östliche Richtung erfolgt eine landschaftliche Einbindung durch die Festsetzung von Straßenbäumen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Zusammen mit der Begrenzung der zulässigen Bauhöhe wird durch diese vorhandenen bzw. festgesetzten Gehölzstrukturen langfristig eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden bzw. ausgeglichen.

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.

Mit der Inanspruchnahme eines durch die intensive Landwirtschaft genutzten Bodens wird aber auf einen stark anthropogen veränderten Boden (Stoffeinträge, Bodenverdichtung, Erosion) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden.

Innerhalb des Gewerbegebietes verbleibt ein Anteil von 30 % unversiegelter Freiflächen. Diese Bereiche stehen der Bodenentwicklung und Oberflächenwasserversickerung weiterhin zur Verfügung. Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche entstehen aber insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Diese Beeinträchtigungen müssen durch Aufwertungsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Durch eine geplante Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers und damit verzögertem Abfluss können Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Umfeld des Plangebietes vermieden werden. Die negativen Folgen durch die Versiegelung für das Grundwasser können durch die Aufwertung des Bodens (z.B. Waldentwicklung auf Ackerfläche) auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

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. Das vorhandene Frischluftentstehungsgebiet wird durch die künftige Versiegelung reduziert. Mit der festgesetzten Bepflanzung von Straßenbäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen. Diese Baumanpflanzungen 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 reduziert werden.

Gleichzeitig verbleiben auch unversiegelte Freiflächen, die als offene Vegetationsflächen weiterhin eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft haben. Durch die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche mit positiven Auswirkungen auf den Boden wird auch das Schutzgut Klima/Luft im Gemeindegebiet aufgewertet. Insgesamt entstehen somit durch die Bebauung innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima/Luft.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust von intensiv genutzter Ackerfläche verursacht.

Die ackerbauliche Nutzung erfolgt mittels schwerer Maschinen und Geräte. 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.

Das Plangebiet weist aufgrund dieser intensiven Nutzung keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Eine Betroffenheit wiederkehrend benutzter Brutstätten ist durch die bereits erfolgte Beseitigung der Heckenstruktur am östlichen Rand des Plangebietes für die weitere Planung auf dem Acker nicht mehr gegeben.

Um den Verbotstatbestand der Tötung sicher auszuschließen, dürfen die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli) stattfinden. Dieses ist beim Bau des bereits vorhandenen Betriebsgebäudes berücksichtigt worden. Bei einem Baubeginn innerhalb dieser Verbotszeit wäre unmittelbar vor Maßnahmenbeginn nochmals nachzuweisen, dass dann keine Bodenbrüter auf der Fläche vertreten sind. Insgesamt verursacht die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der vorliegenden Planung geht im Wesentlichen intensiv genutzte Ackerfläche verloren. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung und die Überplanung der Strauch-Baumhecke im Bereich des am östlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Grabens verändert. Durch die künftige Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Die derzeitige Ackerfläche steht nicht mehr als Nahrungsraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung. Mit der Baumpflanzung im Bereich der Straßenverkehrsfläche wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsfläche und die Möglichkeit der Schadstoffbindung sowie neuer Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen. Darüber hinaus tragen diese geplanten Bäume zu einer Einbindung des entstehenden Gewerbegebietes in das Orts- bzw. Landschaftsbild bei.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der festgesetzten 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 Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde Werpeloh die Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes an. Damit wird ein vorhandener Gewerbebestandort städtebaulich sinnvoll erweitert. Für die Planung werden insgesamt ca. 1,6 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,7 begrenzt. Mit der Grundflächenzahl von 0,7 wird der Höchstwert der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 0,8 unterschritten. Dieser Wert hat sich jedoch für die sich ansiedelnden Betriebe als ausreichend erwiesen.

Es wird eine optimale Ausnutzung der Flächen ermöglicht und so insgesamt einem zusätzlichen Verbrauch von Landschaft entgegengewirkt. Gleichzeitig werden Bereiche unversiegelter Bodenzonen innerhalb des Gewerbegebietes erhalten.

Die Gemeinde Werpeloh ist daher der Auffassung, dass durch die geplante Ergänzung eines vorhandenen Gewerbebestandes und die bessere Ausnutzung vorhandener Erschließungsstraßen auch der Bodenschutzklausel ausrei-

chend Rechnung getragen wird. Zur Kompensation werden auf einer externen Fläche Aufwertungen der Bodenfunktionen erreicht.

4.3.2.7 Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (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 zu ersetzen.

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

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 §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle 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 sind, 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
Ackerfläche (A)	14.245 qm	1 WF	14.245 WE
Strauch-Baumhecke (HFM) / Graben	311 qm	3 WF	933 WE
Straßenverkehrsfläche (OVS)*	630 qm	–	–
Teilbereich BBP Nr. 18			
Gewerbegebiet (GRZ 0,7)	1.488 qm		
versiegelt (70 %)	1.042 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (30 %)	446 qm	1 WF	446 WE
Gesamtfläche:	16.674 qm		
Eingriffsflächenwert:			15.624 WE

*Biotoptyp wird nicht bilanziert, da er keine Veränderung erfährt

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs schutzgutbezogen beschrieben. Zusammengefasst sind dies die Pflanzung von Straßenbäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sowie der Verbleib von unversiegelten Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes.

Den neu entstehenden Biotoptypen 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
Gewerbegebiet (GRZ 0,7)	15.733 qm	–	–
versiegelte Fläche (X) (70 %)	11.013 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Fläche (30 %)	4.720 qm	1 WF	4.720 WE
Sonstiger Graben	311 qm	2 WF	622 WE
Straßenverkehrsfläche (OVS)*	630 qm	–	–
Gesamtfläche:	16.674 qm		
Kompensationswert:			5.342 WE

*Biototyp wird nicht bilanziert, da er keine Veränderung erfährt

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **5.342 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**15.624 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **10.282 WE**, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 5)

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. (s. Anlage 5, Seite 1). Davon ist ein Flächenanteil von ca. 23.000 qm Acker, mit dem Bestandswert 1 WF, bereits als Kompensationsfläche im Rahmen der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche Werpeloh) vorgesehen worden.

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.

Entwicklungsziel:

Das Entwicklungsziel der Fläche ist ein Laubwald aus standortgerechten, heimischen Arten. Der Laubwald bildet künftig einen naturnahen Biotop, der 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 Biototypen 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 (Frischlufterzeugung, Luftfilterung) verbessert.

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

Im Rahmen der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Flächenanteil von 23.000 qm mit einer Wertigkeit von 46.000 WE als Kompensationsfläche für die Darstellung von Wohnbauflächen in diesem Bereich vorgesehen.

Den Bebauungsplänen Nr. 15 und Nr. 17 wurden zusammen bereits 13.892 qm / 27.785 WE aus dem Teilbereich für die 68. Flächennutzungsplanänderung zugeordnet, so dass in diesem Bereich noch 9.108 qm / 18.215 WE zur Verfügung stehen (Anlage 5, Seite 2).

Im Teilbereich für die 82. Flächennutzungsplanänderung stehen insgesamt 61.411 qm / 122.822 WE als Kompensationspool zur Verfügung.

Hier wurden bereits dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet – 2. Erweiterung“ 7.843 qm / 15.686 WE und dem Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Werpeloh Süd, 1. Erweiterung“ 6.563 qm / 13.126 WE aus dem Teilbereich für die 82. Flächennutzungsplanänderung zugeordnet, so dass in diesem Bereich noch 47.005 qm / 94.010 WE für die Kompensation weiterer Eingriffe zur Verfügung stehen. (s. Anlage 5, Seite 2).

Zur Kompensation des im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes verbleibenden Defizites wird ebenfalls der für die 82. Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Bereich in Anspruch genommen.

f) Schlussberechnung

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 5.342 WE. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (15.624 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 10.282 WE. Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Entsprechend dem Kompensationsdefizit werden dem Bebauungsplan Nr. 19

- **5.141 qm / 10.282 WE** der Kompensationsfläche (Gemarkung Werpeloh, Flur 9, Flurstück 9/2)

zugeordnet (Anlage 5, Seite 2). Auf der Kompensationsfläche (Teilabschnitt für die 82. Flächennutzungsplanänderung) verbleiben somit noch 41.864 qm (83.728 WE) für die Kompensation anderweitiger Eingriffe.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Werpeloh davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet, 3. 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 Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

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

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG)

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 auf der überwiegenden Fläche des Plangebietes die intensive ackerbauliche Nutzung 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 derzeitige Ackerfläche mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes bliebe erhalten.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander bliebe in der jetzigen Form erhalten.

Die derzeitige Immissionssituation für die westlich der Landesstraße vorhandenen Wohnnutzungen würde unverändert bestehen bleiben.

Da Kultur- und sonstige wertvolle 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, sind die ausgewiesenen Gewerbeflächen in Werpeloh bereits vergeben und im wesentlichen bebaut. Die Gemeinde benötigt daher weitere Flächen, die sie Interessenten anbieten kann. Auch benötigt ein bereits ansässiger Betrieb Erweiterungsflächen. Damit bietet sich nur eine Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Betriebsgrundstück an.

Das vorliegende Plangebiet schließt unmittelbar südlich an den bestehenden Gewerbestandort von Werpeloh an. Die Flächen wurden, einschließlich der sich westlich anschließenden Flächen, bereits im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als sinnvoller Bereich für die weitere gewerbliche Siedlungsentwicklung von Werpeloh angesehen.

Grundsätzlich wäre auch eine Fläche im östlichen oder nördlichen Anschluss an den bestehenden Gewerbestandort denkbar. Dies würde jedoch keine geringeren Auswirkungen für Natur und Landschaft mit sich bringen.

Für einen Betrieb wurde im östlichen Bereich des Plangebietes bereits eine Genehmigung für den Bau einer Gewerbehalle erteilt. Die Halle ist realisiert. Der westliche Teilbereich kann für die Erweiterung eines weiteren ansässigen

Betriebes herangezogen werden. Damit sind die Flächen im Plangebiet im wesentlichen bereits vergeben.

Aufgrund dieser Situation bieten sich Alternativmöglichkeiten zur vorliegenden Flächenausweisung kaum an. Auch die Ausweisung von weniger Fläche drängt sich vor diesem Hintergrund nicht auf.

Insgesamt ist die vorliegende Planung somit als sinnvolle und in der Größe erforderliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes anzusehen.

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. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)** verwiesen, welches am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Im übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

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 artenschutzrechtlichen Belange wurden mittels einer Ortsbesichtigung durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetations- bzw. Biotopstrukturen berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde nicht durchgeführt.

Zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen des Plangebietes wurde eine Berechnung der Schallimmissionen gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der DIN 45691 „Emissionskontingentierung“ (Stand 12/2006) durchgeführt.

Die Ermittlung von Verkehrslärmimmissionen oder landwirtschaftlichen Immissionen war nicht erforderlich.

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Die Einhaltung der Emissionskontingente (L_{EK}) kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der Emissionskontingente vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen.

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. mind. alle 5 Jahre eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der allgemeinverständlichen Zusammenfassung 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 Ansiedlung zusätzlicher bzw. Erweiterung ansässiger gewerblicher Betriebe in Werpeloh geschaffen werden.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht im Wesentlichen eine Ackerfläche verloren. Belebter Oberboden wird durch die Bebauung versiegelt. Es wird damit ebenfalls Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate verringert, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses.

Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Versiegelung können auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Durch die geplante Regenwasserrückhaltung wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes der Umgebung vermieden.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere auf umliegend vorhandene 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 in unmittelbarer Nähe 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.

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 Stellungnahmen

5.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“ wurden von der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit war daher nicht erforderlich.

5.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden, soweit relevant, im Entwurf berücksichtigt. Vorgelegte umweltbezogene Stellungnahmen wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt.

Über die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgetragene Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die eingegangenen Stellungnahmen bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf wurde abschließend wie folgt entschieden:

Landkreis Emsland

Stellungnahmen vom 04.02.2010 und 21.05.2012

Die vorgetragenen Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hinsichtlich Wasser, Bodenschutz und Abfallwirtschaft wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Diese ergab, dass eine Versickerung des anfallen-

den Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist. Es wurde daher ein Entwässerungskonzept für den gesamten Gewerbestandort Werpeloh erarbeitet.

Die Unterlagen für das wasserrechtliche Verfahren werden dem Landkreis Emsland in Kürze vorgelegt. In dem Entwässerungskonzept ist vorgesehen, westlich außerhalb des Plangebietes an der Landesstraße 51 eine zentrale Regenrückhalteanlage für den gesamten Gewerbestandort zu errichten. Die entsprechende Fläche steht zur Verfügung.

Das anfallende Oberflächenwasser des Plangebietes soll in diese Regenrückhalteanlage eingeleitet werden. Innerhalb des Plangebietes sind deshalb keine Regenrückhalteanlagen erforderlich. Auswirkungen durch wasserwirtschaftliche Anlagen auf die Gestaltung des vorliegenden Plangebietes ergeben sich daher nicht.

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 Errichtung 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.

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 näheren Umgebung des Plangebietes landwirtschaftliche Stallanlagen nicht vorhanden sind, sind erhebliche Immissionen aus der Landwirtschaft im Plangebiet nicht zu erwarten.

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 verbleibende Kompensationsbedarf kann auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Im Plangebiet fällt nach dem angewandten Kompensationsmodell ein Eingriffsflächenwert von 15.624 WE an, diesem steht ein Kompensationswert von 5.342 WE durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 10.282 WE kann auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche durch Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

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

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet	15.733 qm	94,4 %
Straßenverkehrsfläche	630 qm	3,8 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	311 qm	1,8 %
Plangebiet	16.674 qm	100 %

7 Verfahren

a) 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 zur 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 18.04.2012 bis zum 18.05.2012 öffentlich im Gemeindebüro Werpeloh sowie im Rathaus 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.

c) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 13.06.2012.

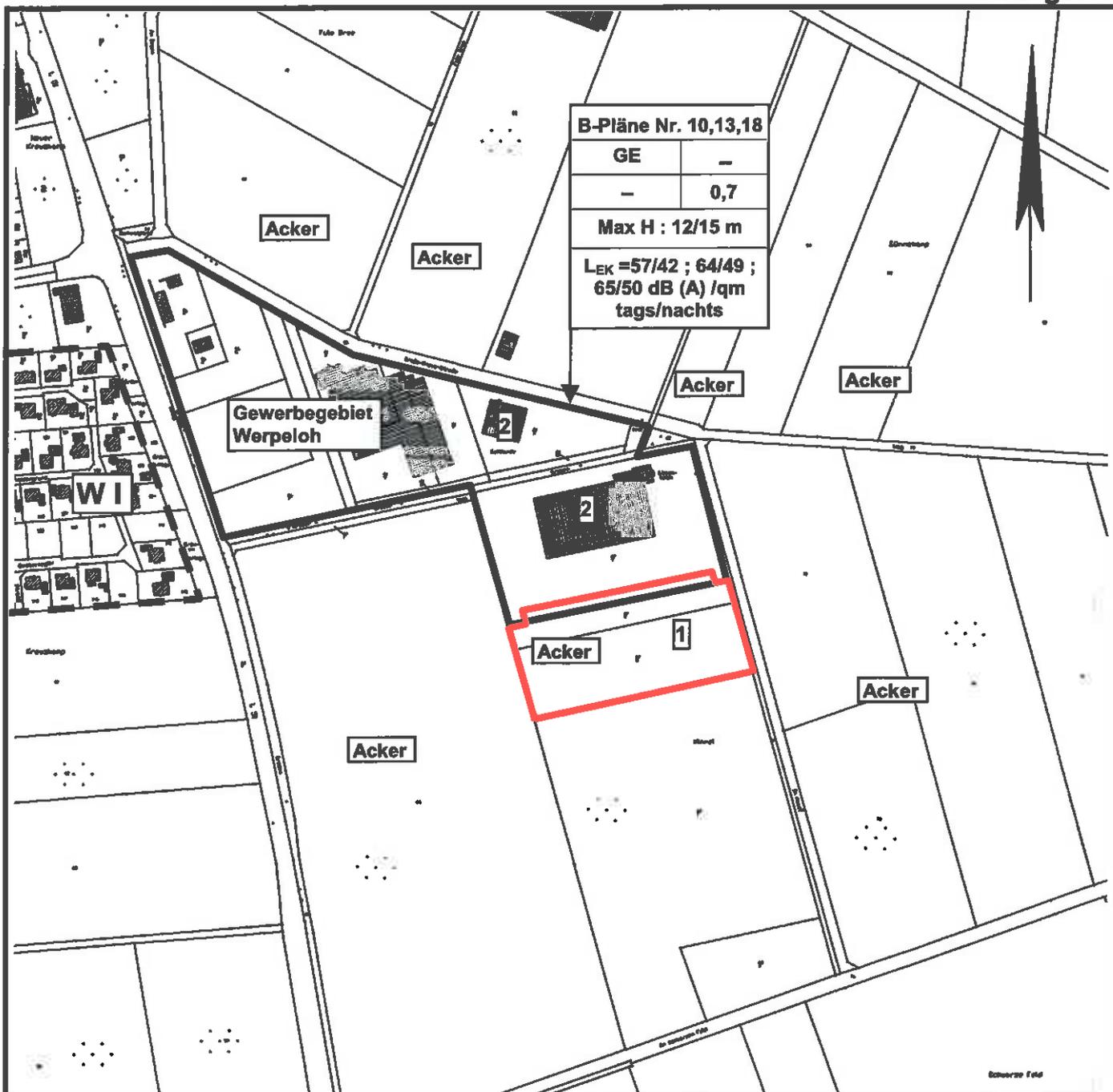
Werpeloh, den 13.06.2012

Bürgermeister



Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18
2. Schallimmissionsberechnung
3. Bodenuntersuchungen
4. Biotoptypen des Plangebietes
5. Externe Kompensationsmaßnahmen
Seite 1: Bestandsaufnahme
Seite 2: Zuordnung



Legende:

- ▬ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 19
- WI Bestehendes Gewerbegebiet (BBP Nr. 10,13,18)
- WI Bereich mit Wohngebäuden, eingeschossig

- 1 Gewerbehalle
- 2 Metallbaubetrieb

Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne:

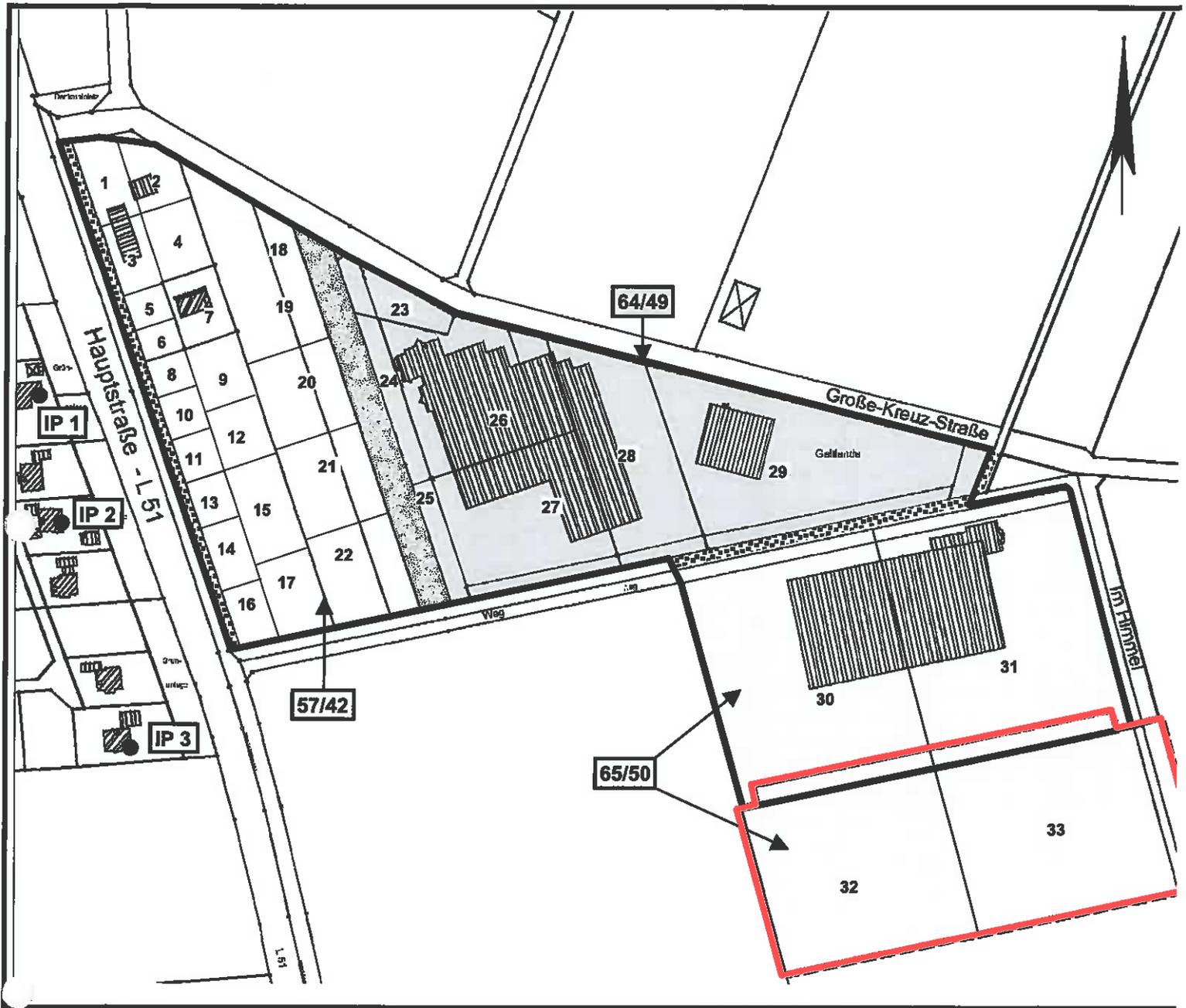
- GE Gewerbegebiet
- 0,7 Grundflächenzahl
- Max H Maximale Gebäudehöhe
- LEK Emissionskontingente in dB (A)/qm tags/nachts

Gemeinde Werpeloh

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 19**

**Bestehende Nutzungen und
Festsetzungen
angrenzender
Bebauungspläne**

M 1: 5.000



Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Werpeloh

Berechnung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm mit Hilfe von Emissionskontingent

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} Emissionskontingen in dB	
			Δ L _{ij} = -10lg(s _i /(s ² x Pi x 4))	tags	nachts
Bestehendes Gewerbegebiet (Bebauungspläne Nr. 10, 13 und 18)					
F1	840	98	21,57	57	42
F2	825	110	22,66	57	42
F3	600	72	20,36	57	42
F4	750	90	21,33	57	42
F5	300	91	25,40	57	42
F6	300	58	21,49	57	42
F7	800	81	20,13	57	42
F8	400	60	20,53	57	42
F9	750	83	20,62	57	42
F10	400	67	21,49	57	42
F11	400	80	23,03	57	42
F12	750	95	21,80	57	42
F13	400	95	24,53	57	42
F14	600	115	24,42	57	42
F15	1000	117	22,36	57	42
F16	600	140	26,13	57	42
F17	1000	148	24,40	57	42
F18	1480	119	20,80	57	42
F19	1600	113	20,01	57	42
F20	1600	120	20,53	57	42
F21	1600	140	21,87	57	42
F22	2000	168	22,49	57	42
F23	940	167	25,72	64	49

F24	685	157	26,55	64	49
F25	880	186	26,94	64	49
F26	4300	201	20,72	64	49
F27	3980	225	22,04	64	49
F28	3760	271	23,90	64	49
F29	6960	356	23,60	64	49
F30	10040	375	22,46	65	50
F31	9920	455	24,19	65	50
				Beurteilungspegel Lr am IP1 10 lg Σ 10^{0,1(LEK -)}	
Bebauungsplan Nr. 19					
F 32	7080	438	25,32	65	50
F 33	7100	510	26,63	65	50
				Beurteilungspegel Lr am IP1 10 lg Σ 10^{0,1(LEK -)}	
				Beurteilungspegel Lr Gesar am IP 1	

Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Werpeloh

Berechnung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm mit Hilfe von Emissionskontingent

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} Emissionskontingen in dB	
			Δ L _{ij} = -10lg(s _i /(s ² x Pi x 4))	tags	nachts
Bestehendes Gewerbegebiet (Bebauungspläne Nr. 10, 13 und 18)					
F1	840	155	25,56	57	42
F2	825	164	26,12	57	42
F3	600	124	25,08	57	42
F4	750	138	25,04	57	42
F5	300	106	26,73	57	42
F6	300	95	25,78	57	42
F7	800	116	23,25	57	42
F8	400	82	23,25	57	42
F9	750	100	22,24	57	42
F10	400	73	22,24	57	42
F11	400	69	21,75	57	42
F12	750	91	21,42	57	42
F13	400	70	21,87	57	42
F14	600	78	21,05	57	42
F15	1000	94	20,45	57	42
F16	600	96	22,86	57	42
F17	1000	110	21,82	57	42
F18	1480	158	23,26	57	42
F19	1600	137	21,69	57	42
F20	1600	125	20,89	57	42
F21	1600	125	20,89	57	42
F22	2000	139	20,84	57	42
F23	940	183	26,51	64	49

F24	685	162	26,83	64	49
F25	880	168	26,05	64	49
F26	4300	200	20,68	64	49
F27	3980	208	21,35	64	49
F28	3760	263	23,64	64	49
F29	6960	346	23,35	64	49
F30	10040	350	21,86	65	50
F31	9920	437	23,84	65	50
				Beurteilungspegel Lr am IP 2 10 lg Σ 10^{0,1(LEK -)}	
Bebauungsplan Nr. 19					
F 32	7080	400	24,53	65	50
F 33	7100	478	26,07	65	50
				Beurteilungspegel Lr am IP 2 10 lg Σ 10^{0,1(LEK -)}	
				Beurteilungspegel Lr Gesar am IP 2	

Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Werpeloh

Berechnung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm mit Hilfe von Emissionskontingent

Immissionsort IP 3 – Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet

Fläche	Fläche (s _i) in qm	Abstand (s) in m	Δ L _{ij} Ausbreitungsdämpfung in dB	L _{EK} Emissionskontingen in dB	
			Δ L _{ij} = -10lg(s _i /(s ² x Pi x 4))	tags	nachts
F 32	7080	340	23,12	65	50
F 33	7100	426	25,07	65	50
				Beurteilungspegel L_r am IP 10 lg Σ 10^{0,1(L_{EK} - Δ L_{ij})}	

Anlage 3

**Gemeinde Werpeloh
Bebauungsplan Nr. 19**

- Bodenuntersuchungen -

Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR
Südstr. 26 b



49751 Sögel

Bodenuntersuchungen Werpeloh

3. Erweiterung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19

Projekt: 0586-2011

Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser

Auftraggeber: Gemeinde Werpeloh
Am Brink 6
49751 Werpeloh

Auftragnehmer: Büro für Geowissenschaften
M&O GbR
Südstraße 26 b
49751 Sögel

Bearbeiter: Dr. rer. nat. Mark Overesch
Dipl.-Landsch.-ökol. Nina Kampling

Datum: 09. Juni 2011

1	Anlass der Untersuchung.....	2
2	Untersuchungsunterlagen.....	2
3	Geologische und bodenkundliche Verhältnisse	2
4	Durchführung der Untersuchungen.....	2
5	Ergebnisse der Untersuchungen	3
5.1	Bodenverhältnisse	3
5.2	Grundwasserverhältnisse.....	3
5.3	Wasserdurchlässigkeit.....	4
6	Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser	4
7	Schlusswort.....	5

1 Anlass der Untersuchung

Das Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Sögel, wurde von der Mitgliedsgemeinde Werpeloh beauftragt, im Rahmen der 3. Erweiterung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Untersuchungen für die Eignung des Bodens zur Versickerung von Niederschlagswasser durchzuführen. Für die Planung der Versickerungsanlage sind der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens und der Grundwasserflurabstand maßgebend.

2 Untersuchungsunterlagen

- Übersicht Lageplan 1:25.000
- Übersicht Lageplan 1:5.000
- Geologische Karte 1:25.000, Blatt 3111 Sögel
- Bodenübersichtskarte 1:50.000, Blatt L3110 Sögel
- Karte ‚Lage der Grundwasseroberfläche‘ 1:50.000
- Ergebnis Rammkernsondierung
- Ergebnis Versickerungsversuch

3 Geologische und bodenkundliche Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet ist nach der geologischen Karte 1:25.000 im Tiefenbereich bis 2 m unter GOK geprägt von Geschiebelehm. Nördlich befinden sich glazifluviale Sande und Kiese.

Laut Bodenübersichtskarte 1:50.000 treten auf der untersuchten Fläche Plaggenesche auf.

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt am untersuchten Standort laut Karte ‚Lage der Grundwasseroberfläche‘ 1:50.000 zwischen rd. 18,5 und 16,0 m.

4 Durchführung der Untersuchungen

Zur Erschließung der Bodenverhältnisse wurden am 09.06.2011 an den auf dem Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Ansatzpunkten zwei Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe

von 3,00 m und 5,00 m unter GOK niedergebracht. Potenziell vorkommendes Grundwasser wurde im Bohrgut geprüft.

Der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f) des Bodens wurde am Standort der Rammkernsondierung RKS 1 über einen Versickerungsversuch im Bohrloch mittels Feldpermeameter ermittelt (VU 1). Hierzu wurde neben dem Ansatzpunkt der Rammkernsondierung eine Bohrung mit dem Edelmannbohrer niedergebracht ($\varnothing = 11$ cm). Die Messung erfolgte in 1,28 bis 1,40 m Tiefe, mit einem konstanten Wasserstand über Bohrlochsohle.

Die Eignung des untersuchten Standortes im Hinblick auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser wurde auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA, 2005) geprüft.

5 Ergebnisse der Untersuchungen

5.1 Bodenverhältnisse

In den Rammkernsondierungen RKS 1 und 2 wurde ein 0,40 bis 0,50 m starker humoser Oberboden aus schwach mittelsandigem Feinsand angetroffen. Bis in einer Tiefe von 0,95 m (RKS 1) bzw. 1,48 m (RKS 2) befinden sich schwach mittelsandige bis mittelsandige, zum Teil auch schwach schluffige Feinsande. Darunter treten Wechsellagen von Geschiebelehm in Form von schluffigen, schwach tonigen Sanden und schwach schluffigen, schwach mittelsandigen bis mittelsandigen und stellenweise schwach kiesigen Fein- bis Mittelsanden auf. In einer Tiefe von 2,60 m bis 2,65 m wurde in RKS 1 Stauwasser angetroffen. Die stellenweise grau-braune und rötliche Färbung zeigt bei beiden Rammkernsondierungen einen deutlichen Stauwassereinfluss (Pseudovergleyung) an.

5.2 Grundwasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde bis zur Endteufe der Bohrungen bei 3,0 m bzw. 5,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

5.3 Wasserdurchlässigkeit

Der im Feld gemessene Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) liegt für die in der RKS 1 aufgeschlossenen schwach schluffigen Sandlagen im Geschiebelehm bei $1,3 \cdot 10^{-7}$ m/s (VU 1, RKS 1, 1,28 – 1,40 m Tiefe, Anlage 3).

Der gemessene k_f -Wert ist nach DWA-A 138 mit dem Faktor 2 zu multiplizieren, da im Feldversuch meist keine vollständig wassergesättigten Bedingungen erreicht werden. Somit kann für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit ein k_f -Wert von $2,6 \cdot 10^{-7}$ m/s angesetzt werden.

6 Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf der Fläche zwischen 0,95 und 5,00 m unter GOK auftretenden Wechsellagen von Geschiebelehm und Fein- bis Mittelsanden zeigen einen Stauwassereinfluss an (Pseudovergleyung). Mit einem k_f -Wert $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s ist der Geschiebelehm nach DWA-A 138 nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die über dem Geschiebelehm lagernden Sande weisen eine höhere Wasserleitfähigkeit auf. Bei einer Versickerung in dieser Schicht ist jedoch mit dem horizontalen Abfluss von Stauwasser auf dem darunter lagernden Geschiebelehm zu rechnen. Eine Gefährdung von empfindlichen Gebäudeteilen (z.B. Keller) in der Nähe einer Versickerungsanlage ist daher nicht auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der untersuchte Standort für eine Versickerung oberhalb und im Bereich des Geschiebelehms nicht geeignet 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 Verfasser sofort zu informieren.

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

Sögel, 09. Juni 2011



Dr. rer. nat. Mark Overesch

Literatur

DWA (2005): Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt DWA-A 138. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef.

Anlagen

Anlage 1: Lage des Untersuchungsgebietes

Anlage 2: Lage der Untersuchungspunkte

Anlage 3: Bohrprofil der Rammkernsondierungen (RKS 1, RKS 2)

Anlage 4: Ergebnis des Versickerungsversuches (VU 1)

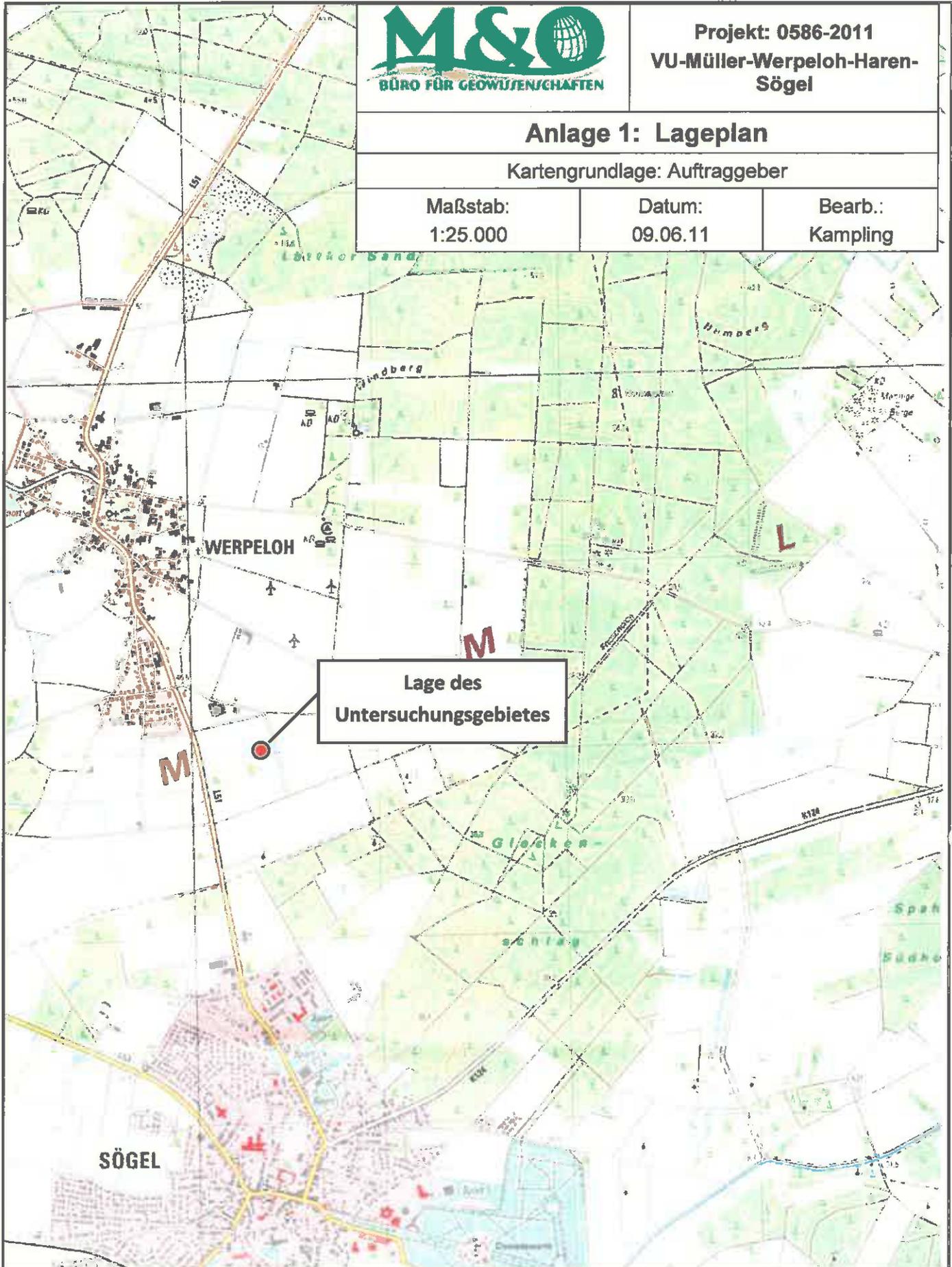
Anlage 1: Lageplan

Kartengrundlage: Auftraggeber

Maßstab:
1:25.000

Datum:
09.06.11

Bearb.:
Kampling

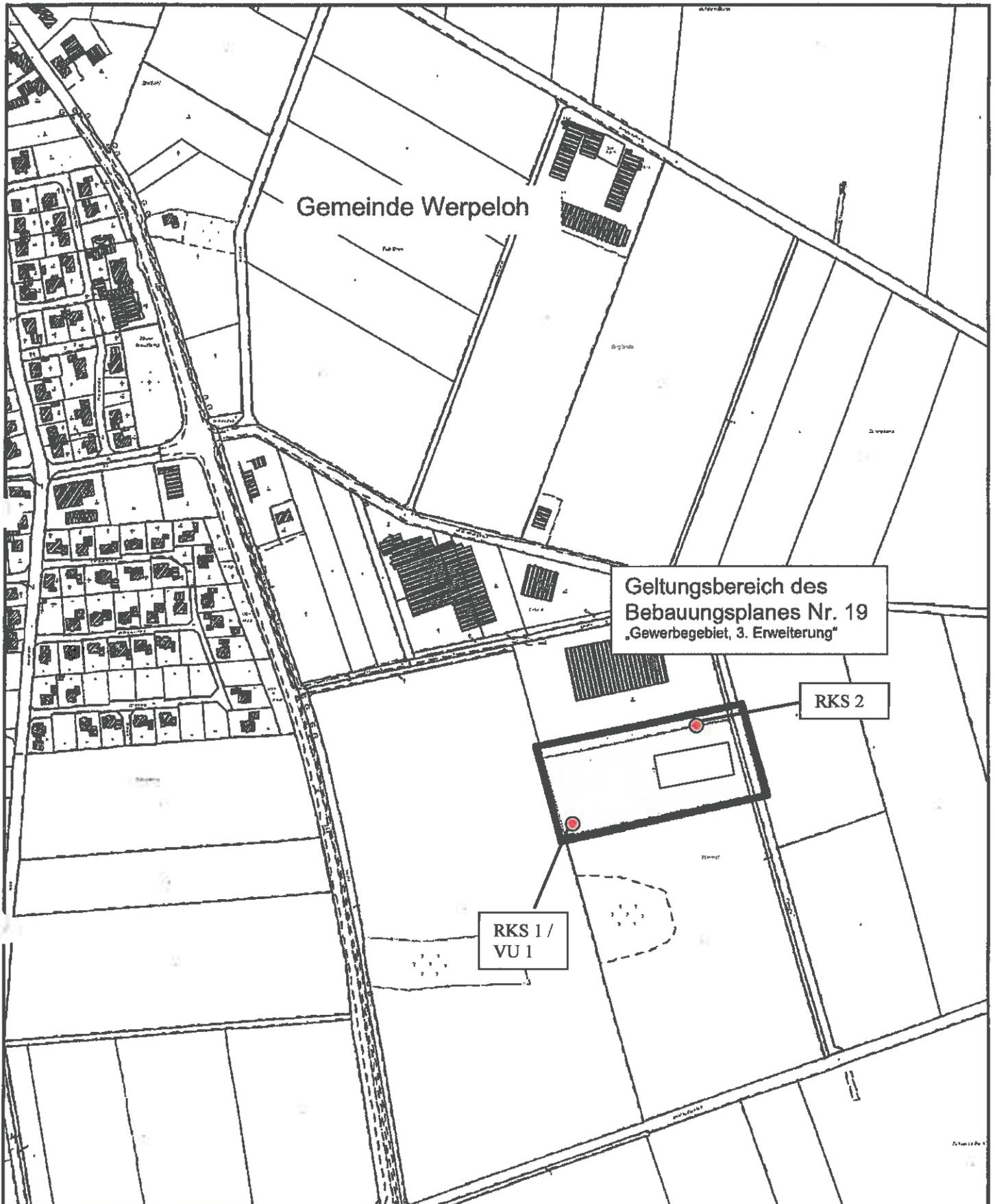


Lage des
Untersuchungsgebietes

SÖGEL

WERPELOH

Lage des
Untersuchungsgebietes



Gemeinde Werpeloh

Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 19
„Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“

RKS 2

RKS 1 /
VU 1



Projekt: 0586-2011
VU-Müller-Werpeloh-Haren-
Sögel

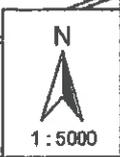
Anlage 2: Lageplan

Kartengrundlage: Auftraggeber

Maßstab:

Datum:
09.06.11

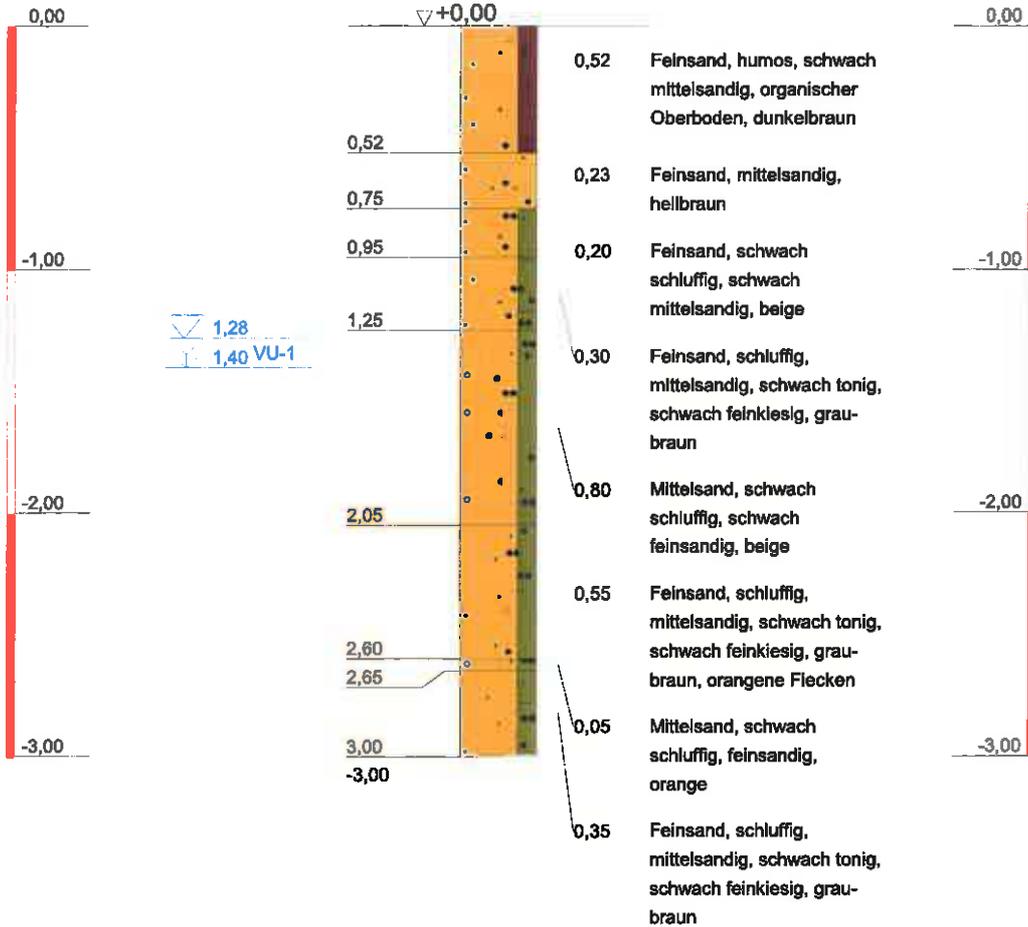
Bearb.:
Albers



RKS 1
gemäß DIN 4021
VU-Müller-Werpeloh

GOK

GOK

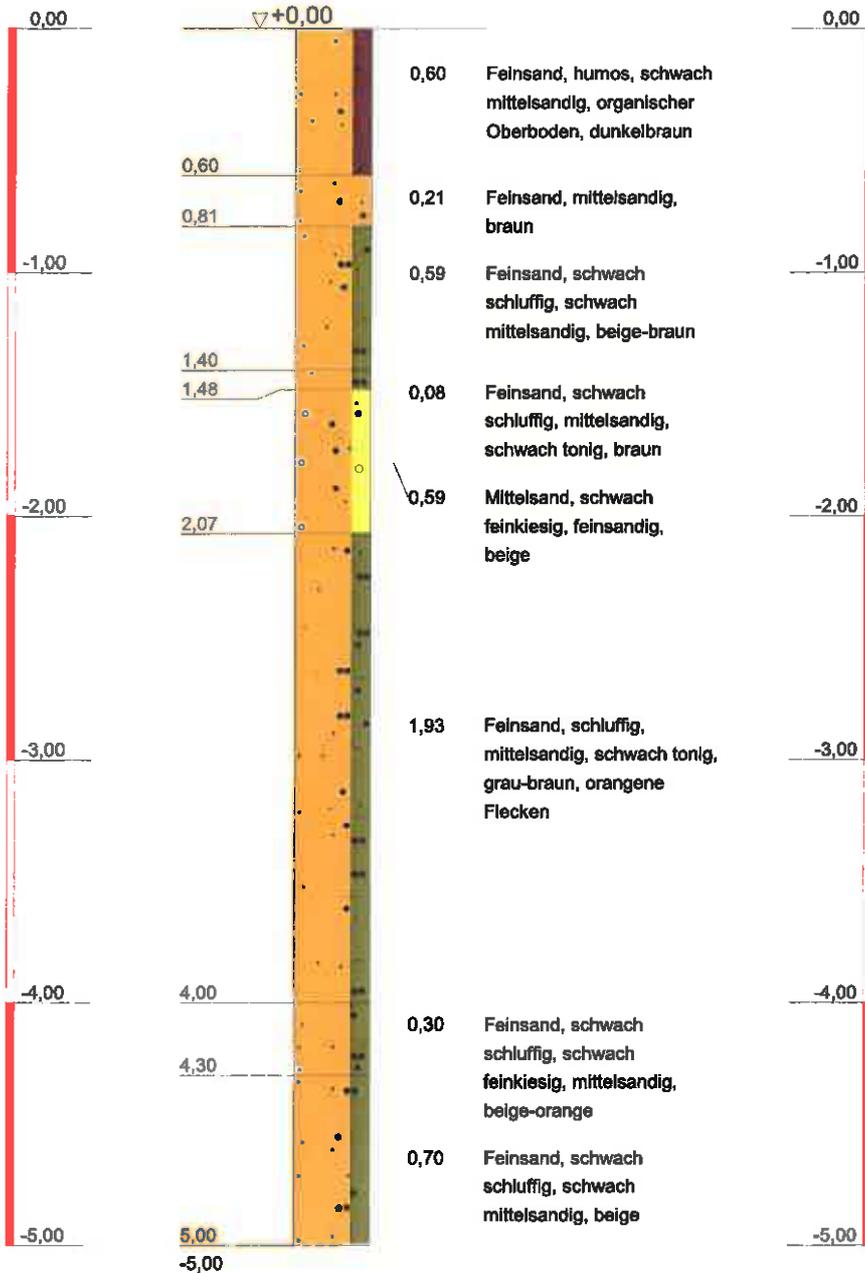


Büro für Geowissenschaften Meyer und Overesch GbR Südstr. 26 b 49751 Sögel Tel.: 05952/903388 / Fax: 05952/903391 e-mail: info@bfg-soegel.de	Bauvorhaben: VU-Müller-Werpeloh-Hüven-Sögel Planbezeichnung: Rammkernsondierung zur Erkundung des Untergrundes	Plan-Nr:
		Projekt-Nr: 0586-2011
		Datum: 09-06-2011
		Maßstab: 1 : 31
		Bearbeiter: Albers

RKS 2
gemäß DIN 4021
VU-Müller-Werpeloh

GOK

GOK



Büro für Geowissenschaften

Meyer und Overesch GbR

Südstr. 26 b
49751 Sögel

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

e-mail: info@bfg-soegel.de

Bauvorhaben:

VU-Müller-Werpeloh-Hüven-Sögel

Planbezeichnung:

Rammkernsondierung zur
Erkundung des Untergrundes

Plan-Nr:

Projekt-Nr: 0586-2011

Datum: 09-06-2011

Maßstab: 1 : 31

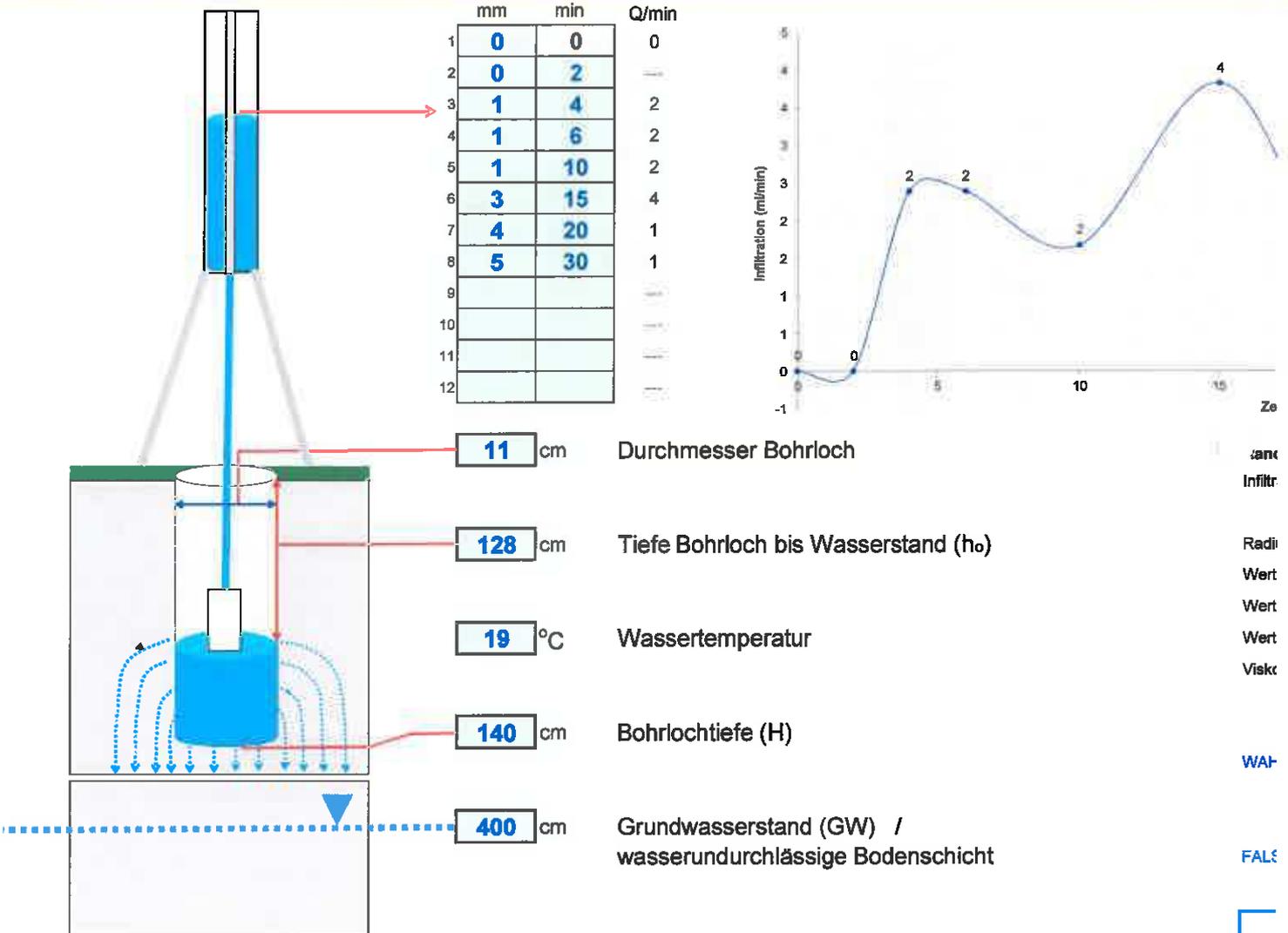
Bearbeiter: Albers

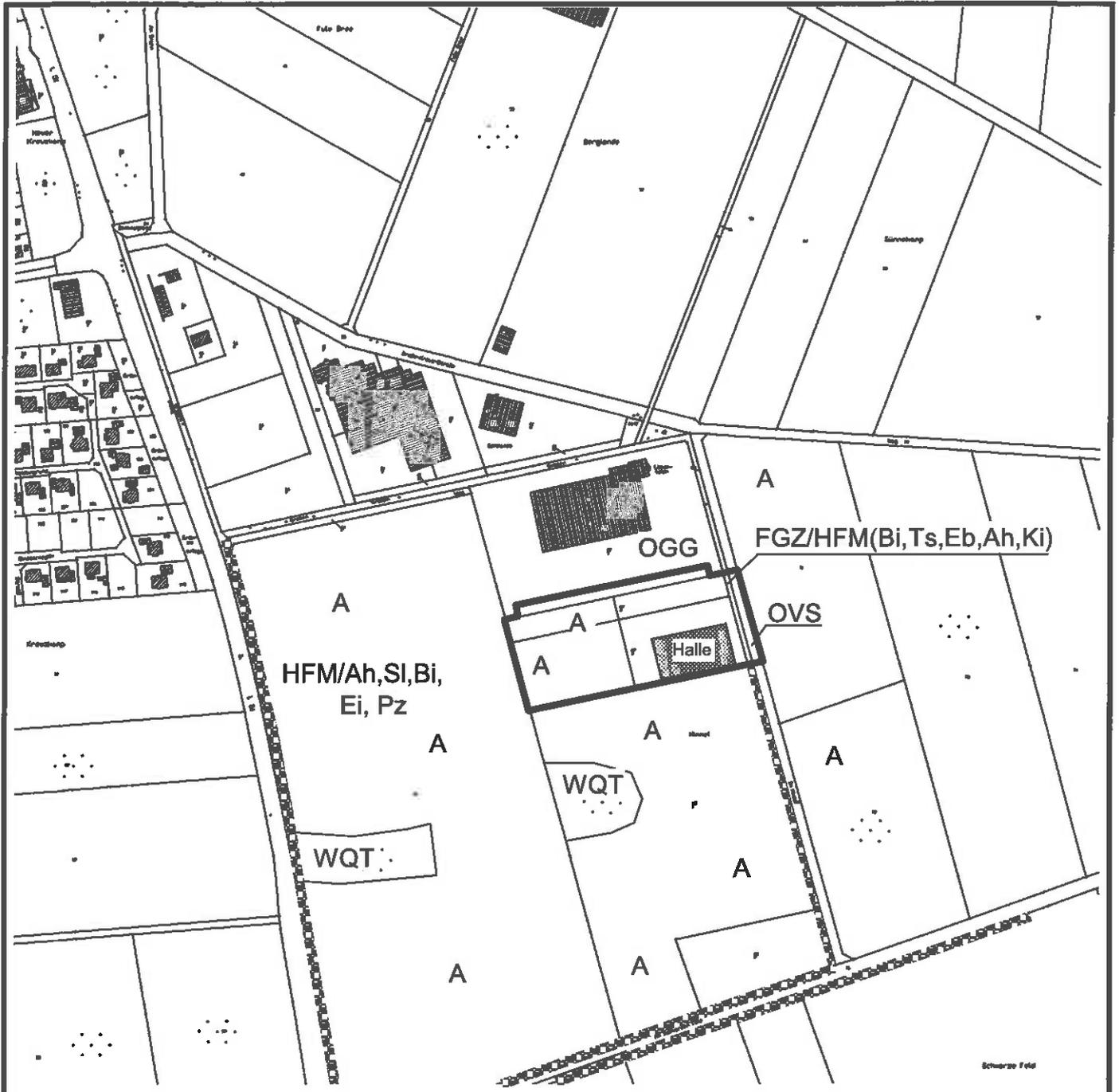
Projekt: **0586-2011, Anlage 4**
entsperrter Bereich

Test: **VU-1**

Datum: **09-06-2011**

Be:





Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2004)

A	Acker
FGZ	Sonstiger Graben
HFM	Strauch-Baumhecke
OGG	Gewerbegebiet
OVS	Straße
WQT	Eichenmischwald trockener Sandböden

Hauptbestandsbildner:

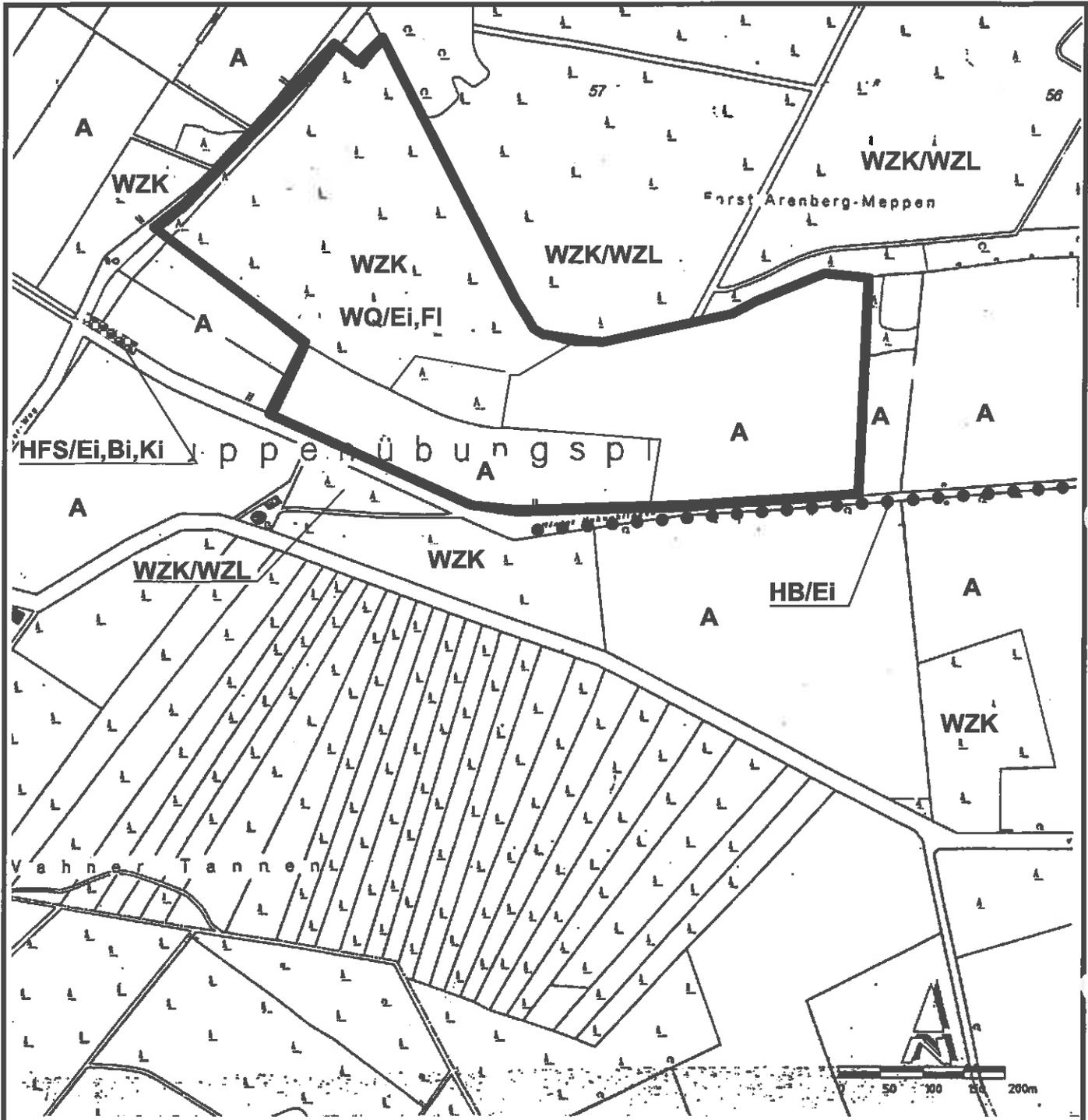
Ah	Ahorn	Bi	Birke
Eb	Eberesche	Ei	Eiche
Kv	Vogelkirsche	Pz	Zitterpappel
SI	Schlehe	Ts	Späte Traubenkirsche

Gemeinde Werpeloh

**Anlage 4
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 19
„Gewerbegebiet,
3. Erweiterung“**

Plangebiet

Biotoptypen



Legende

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2004)

A	Acker
HB	Einzelbaum/Baumbestand
HFS	Strauchhecke
WQ	Eichen-Mischwald
WZK	Kiefernforst
WZL	Lärchenforst

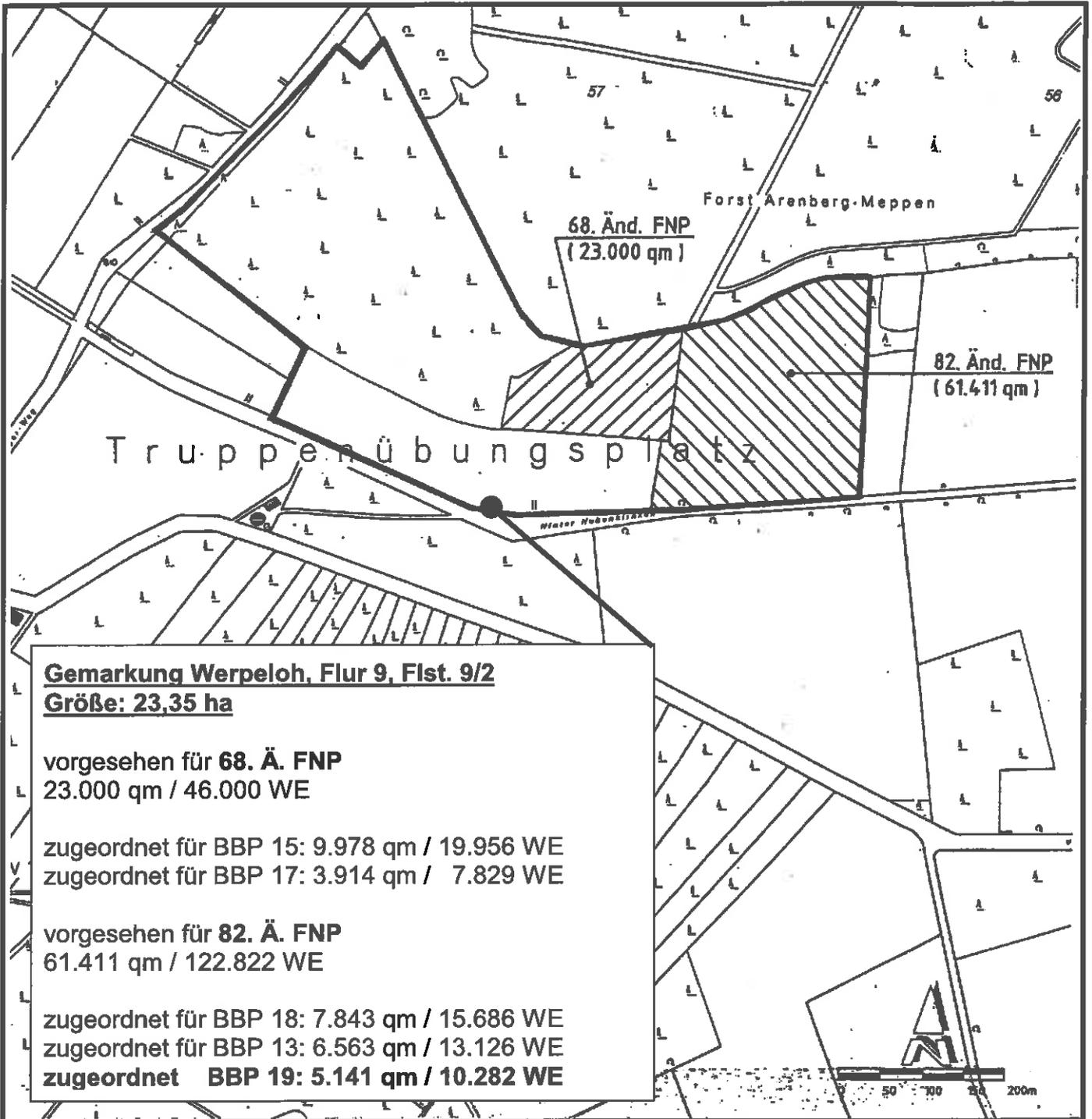
Hauptbestandsbildner

Birke	Bi
Eiche	Ei
Faulbaum	Fi
Fichte	Fi
Kiefer	Ki

Gemeinde Werpeloh

**Anlage 5
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 19
„Gewerbegebiet,
3. Erweiterung“**

**Kompensationsfläche
-Bestandsaufnahme-**



Gemarkung Werpeloh, Flur 9, Flst. 9/2
Größe: 23,35 ha

vorgesehen für 68. Ä. FNP
23.000 qm / 46.000 WE

zugeordnet für BBP 15: 9.978 qm / 19.956 WE
zugeordnet für BBP 17: 3.914 qm / 7.829 WE

vorgesehen für 82. Ä. FNP
61.411 qm / 122.822 WE

zugeordnet für BBP 18: 7.843 qm / 15.686 WE
zugeordnet für BBP 13: 6.563 qm / 13.126 WE
zugeordnet BBP 19: 5.141 qm / 10.282 WE

Gemeinde Werpeloh

Anlage 5
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 19
„Gewerbegebiet,
3. Erweiterung“

Kompensationsfläche
-Zuordnung-

Gemeinde Werpeloh

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet, 3. Erweiterung“ der Gemeinde Werpeloh grenzt direkt südlich an das bestehende Gewerbegebiet in der Gemeinde Werpeloh.

Im bestehenden Gewerbebestandort der Gemeinde Werpeloh sind die ausgewiesenen Gewerbeflächen im Wesentlichen vergeben und bebaut. Die Gemeinde benötigt daher weitere Gewerbeflächen, die sie Betrieben anbieten kann.

Für einen Betrieb wurde bereits eine Baugenehmigung für den Bau einer Gewerbehalle im östlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes erteilt. Die Halle ist schon realisiert. Darüber hinaus sollen für einen bereits am Gewerbebestandort ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, Flächen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe in Werpeloh 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 18.01.2010 durch Zusendung der Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 10.02.2010.

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 18.02.2010 im Rathaus der Samtgemeinde Sögel 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 18.04.2012 bis einschließlich 18.05.2012 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 abgegeben.

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 „Geräuschkontingierung“ 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. 550 m nördlich 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.

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 Bauflächen-vorbereitung 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 (2008)“ zur Anwendung.

Die ermittelten 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 Verkehrslärmimmissionen oder sonstige Immissionen zu erwarten. Auf Grund des Schießbetriebes auf dem in der Nähe gelegenen Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle 91 Meppen sind zeitweise Geräuschimmissionen hinzunehmen.

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 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 Gehölzbestände sowie von angrenzender bestehender gewerblicher Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

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

Da sich das festgesetzte Gewerbegebiet städtebaulich 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. 19 „Gewerbegebiete, 3. Erweiterung“ der Gemeinde Werpeloh ist somit am 13.06.2012 als Satzung beschlossen worden.

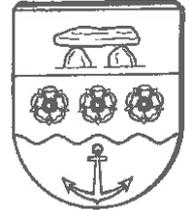
Werpeloh, den 13.06.2012



.....
Bürgermeister

AMTSBLATT

für den Landkreis Emsland



2014

Ausgegeben in Meppen am 15.10.2014

Nr. 24

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
A. Bekanntmachungen des Landkreises Emsland			
376 Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Natur	302	386 1. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der 1. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Haselünne für das Haushaltsjahr 2014	305
377 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010/75/EU); Thomas Albers, Haren	302	387 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Schapen für das Haushaltsjahr 2014	306
378 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010/75/EU); Bernhard Boven, Haren	302	388 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet, 5. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)	307
379 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010/75/EU); Matthias Brüning, Haren	303	C. Sonstige Bekanntmachungen	
380 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010/75/EU); DB Dersumer Broilermast GmbH & Co KG, Dersum	303	389 Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems – Geschäftsstelle Meppen –; BZV Wesuwe, Landkreis Emsland; Schlussfeststellung	307
381 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010/75/EU); Christoph und Ingrid Kotte, Lünne	303	390 Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems – Geschäftsstelle Meppen –; Flurbereinigung Werite-Süd, Landkreis Emsland; Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung und Bekanntgabe der Überleitungsbestimmungen in der Flurbereinigung Werite-Süd	308
382 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010/75/EU); Leveld GbR, Salzbergen	304	391 Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems – Geschäftsstelle Meppen –; Flurbereinigung Werite-Süd, Landkreis Emsland; Überleitungsbestimmungen zur vorläufigen Besitzeinweisung der Flurbereinigung Werite-Süd, Landkreis Emsland	309
B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden		392 Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg, Az.: 4.1.2–611-2252/0.5; Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung; Flurbereinigung Neuvrees	311
383 Bekanntmachung der Gemeinde Bawinkel über die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2011	304		
384 Bekanntmachung der Gemeinde Beesten; Bebauungsplan Nr. 15 „Östlich der Speller Straße – Teil I“	304		
385 Bekanntmachung der Gemeinde Gersten über die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2011	305		

Die Wertgrenze für Rückstellungen und Abgrenzungen beträgt je Einzelbetrag 500,00 Euro.

Schapen, 09.12.2013

GEMEINDE SCHAPEN

Karl-Heinz Schöttmer
Bürgermeister

Bernhard Hummeldorf
Gemeindedirektor

Bekanntmachung der Haushaltssatzung

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2014 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die nach § 120 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) erforderliche Genehmigung ist durch den Landkreis Emsland, Ordneniederung 1 in 49716 Meppen, am 10.02.2014 unter dem Aktenzeichen 202-15-2/10 erteilt worden.

Der Haushaltsplan liegt nach § 114 Abs. 2 Satz 3 NKomVG vom 17.03.2014 bis zum 25.03.2014 zur Einsicht in der Samtgemeindeverwaltung, Zimmer 26, Hauptstr. 43 in 48480 Spelle, öffentlich aus.

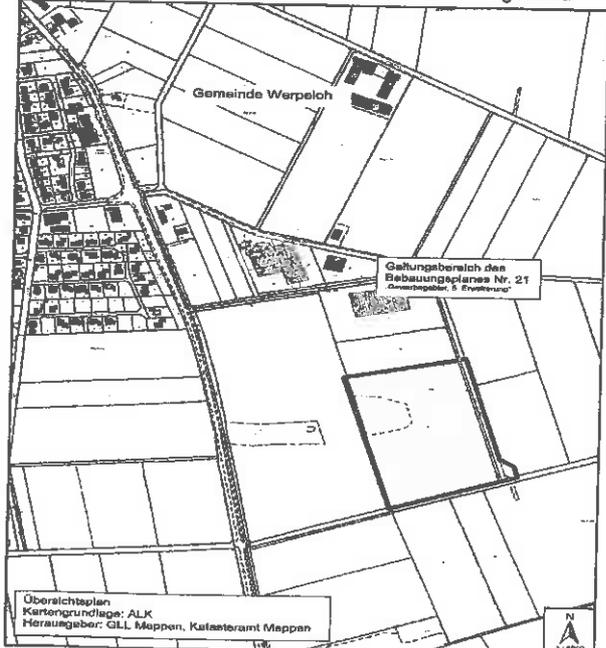
Schapen, 28.02.2014

GEMEINDE SCHAPEN
Der Gemeindedirektor

388 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet, 5. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 09.04.2014 den Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet, 5. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften mit Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet, 5. 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 tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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, 15.10.2014

GEMEINDE WERPELOH
Der Bürgermeister

C. Sonstige Bekanntmachungen

389 Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems – Geschäftsstelle Meppen –; BZV Wesuwe, Landkreis Emsland; Schlussfeststellung

Öffentliche Bekanntmachung

– Schlussfeststellung –

Das Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren Wesuwe, Landkreis Emsland, wird mit der Feststellung abgeschlossen, dass die Ausführung nach dem Zusammenlegungsplan bewirkt ist und dass den Beteiligten keine Ansprüche mehr zustehen, die im Beschleunigten Zusammenlegungsverfahren hätten berücksichtigt werden müssen (§ 149 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) i. d. F. d. Bekanntgabe vom 16.03.1976, BGBl. I, S. 546 – zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 – BGBl. I, S. 2794).

Die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft sind abgeschlossen. Die Teilnehmergeinschaft wird daher gem. § 153 (1) FlurbG aufgelöst.

Gründe:

In dem Beschleunigten Zusammenlegungsverfahren Wesuwe ist die Neueinteilung des Zusammenlegungsgebietes nach den Bestimmungen des Zusammenlegungsplanes und den Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes ausgeführt worden. Die Grundbücher wurden nach den Ergebnissen des Zusammenlegungsplanes berichtigt bzw. es wurde die Berichtigung veranlasst. Ebenso sind die Ergebnisse der Beschleunigten Zusammenlegung in das Liegenschaftskataster übernommen worden.

Die Teilnehmergeinschaft kann aufgelöst werden, da ihre Aufgaben erfüllt sind. Verbindlichkeiten aus Darlehensverträgen bestehen nicht. Die Unterhaltung der ausgebauten gemeinschaftlichen Anlagen ist sichergestellt.