

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes / der baulichen Anlage (First, Hauptgesims).

Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30,0 m festgesetzt.

1.2 Gewerbelärm
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Industriegebiet.

Umverteilungen / Überschreitungen der festgesetzten maximalen Emissionskontingente sind ausnahmsweise zulässig, soweit durch geeignete Regelungen sichergestellt ist, dass an den relevanten Immissionsorten 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.

1.3 Betriebswohnungen
Im Plangebiet werden die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

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

1.5 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Öffentliche Grünfläche "Gewässerrandstreifen"
Die festgesetzten Gewässerrandstreifen sind extensiv durch max. eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Gewerbegebiet / KVP L 62" treten im Plangebiet die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 14.10.2016, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Werlte (Marktstraße 1, 49757 Werlte) eingesehen werden.

2.4 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. August durchgeführt werden. Höhlenbäume sind vor dem Beseitigen auf Besatz zu kontrollieren. Ggf. sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Vogel-Nistkästen und Fledermauskästen aufzuhängen.

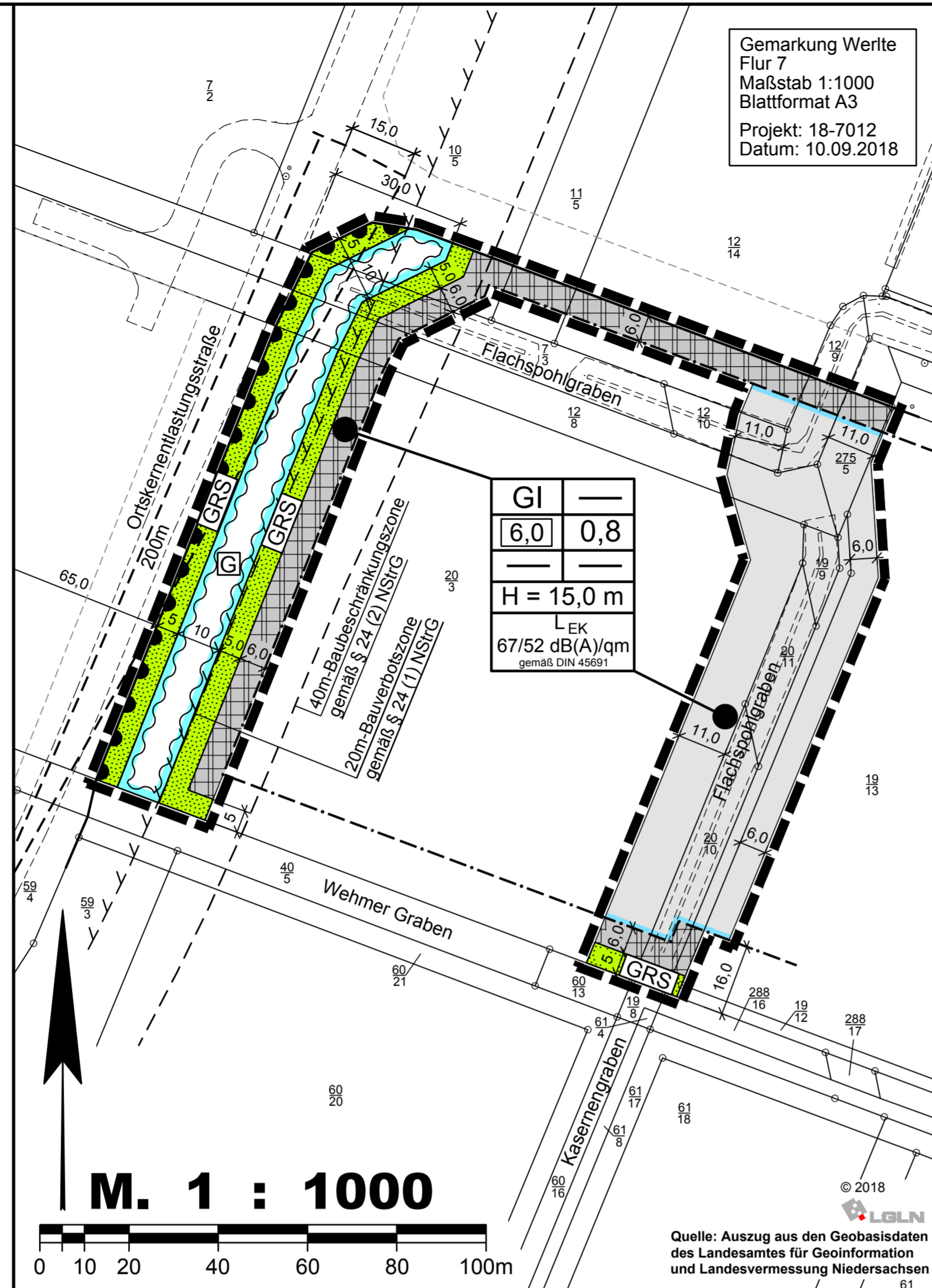
Verfüllungen von Teilschnitten der Gräben sind nur außerhalb der Wasserlebensphase, d.h. nicht in der Zeit vom 15. Februar bis 31. August zulässig.

2.5 Oberflächenwasser
Das auf den gewerblichen Grundstücken anfallende, gegebenenfalls belastete Oberflächenwasser ist vor Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation entsprechend Merkblatt DWA-M 153 auf maximal 15 Gewässerpunkte (TYP G6) vorzureinigen.

2.6 Emissionen der Ortskernentlastungsstraße
Von der Ortskernentlastungsstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2.7 Sichtdreieck
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

2.8 Einfriedung
Die Gewerbestandorte sind entlang der L 62 und der Ortskernentlastungsstraße auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStRG und § 16 NBauO).



3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Gewässerrandstreifen
Entlang des neu anzulegenden Grabens ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

3.2 20 m-Bauverbotszone
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 (1) NStRG dürfen innerhalb der Bauverbotszone Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

3.3 40 m-Baubeschränkungszone
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Baubeschränkungszone können aus den gewerblich genutzten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Ortskernentlastungsstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz in Absprache mit dem der NLStBV herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStRG sowie § 16 Abs. 2 NBauO).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 100 "Gewerbegebiet / KVP L 62", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Werlte, den 15.05.2019

gez. Thele L.S. gez. Kewe
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Gewerbegebiet / KVP L 62", 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werlte, den 15.05.2019

L.S. gez. Kewe
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 04.04.2019

gez. Müller

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.10.2018 bis 29.11.2018 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Werlte, den 15.05.2019

L.S. gez. Kewe
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Werlte hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Werlte, den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Werlte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.04.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Werlte, den 15.05.2019

L.S. gez. Kewe
Stadtdirektor

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 BauGB am 31.05.2019 bekannt gemacht worden, dass die Stadt Werlte diesen Bebauungsplan Nr. 100 "Gewerbegebiet / KVP L 62", 1. Änderung beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung in Kraft.

Werlte, den 04.06.2019

L.S. gez. Kewe
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Werlte, den

Stadtdirektor

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.09.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Werlte, den 15.05.2019

Geschäftszeichen: 18 - 7012

Dipl.- Ing. Jörg Jüngerink, Öffentl. best. Verm.-Ing.

gez. Jüngerink L.S.

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung: Werlte Flur: 7 Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph 5 und Paragraph 9 NVerMG vom 12.12.2002 - Nieders.GVBl. 1/2003).
Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

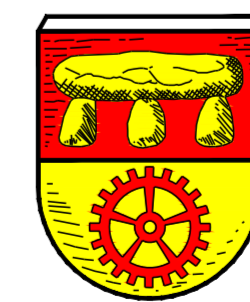
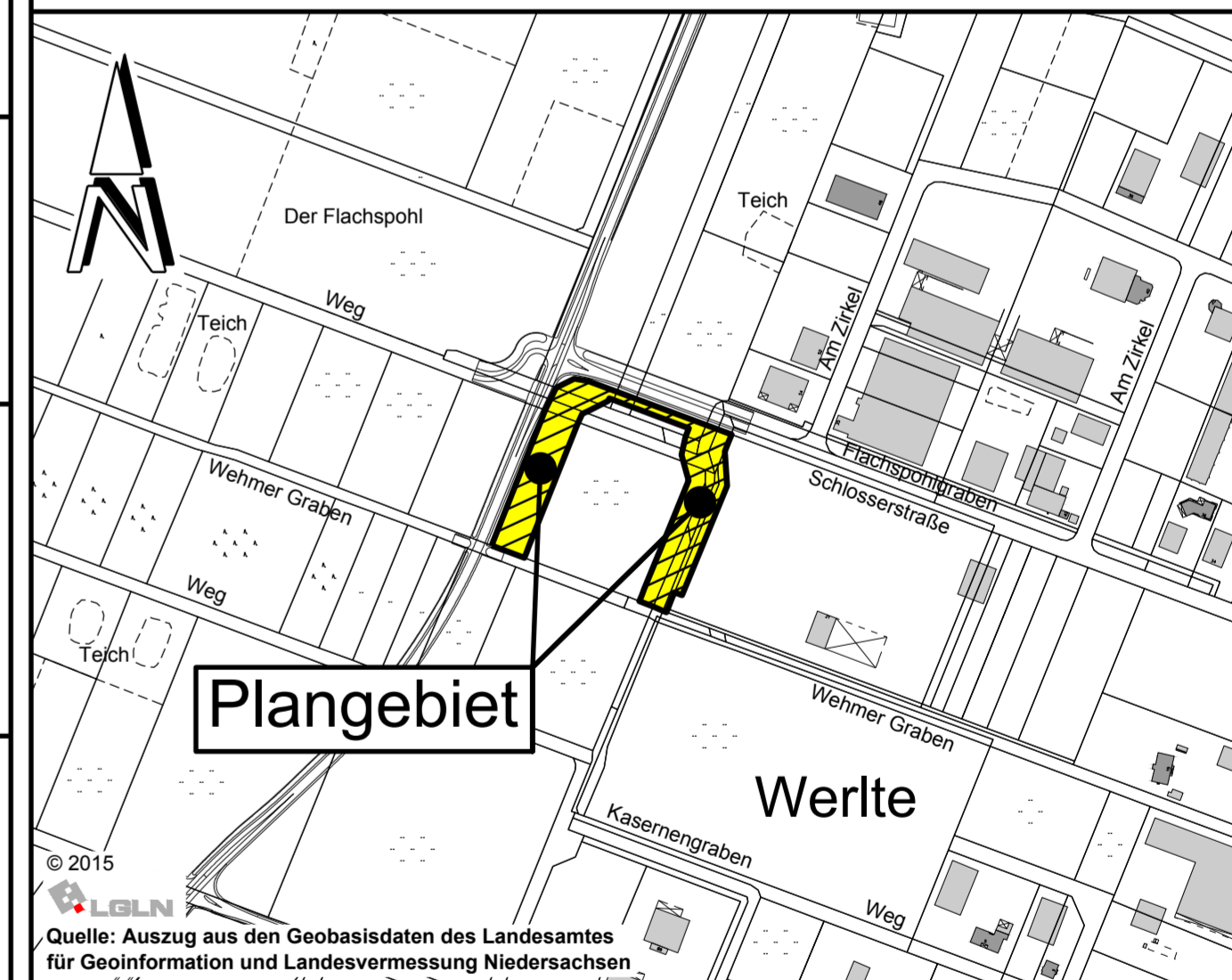
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GI Industriegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl
- 6,0 BMZ Baumassenzahl
- H = 15,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- 67 / 52 dB(A)/qm L_{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
 GRS = Gewässerrandstreifen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
G = Graben
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Werlte

Marktstraße 1
49757 Werlte

Bebauungsplan Nr. 100

" Gewerbegebiet / KVP L 62 ",

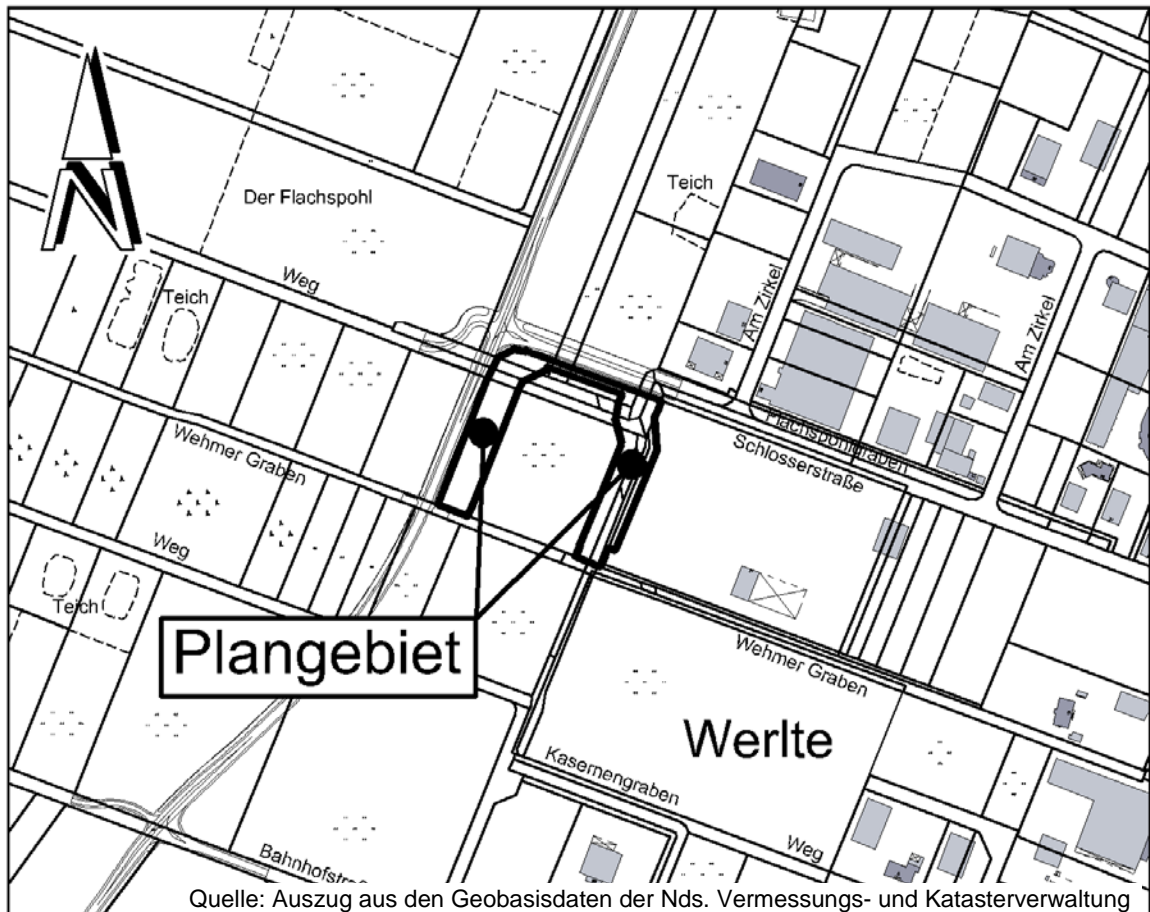
1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 100
„Gewerbegebiet / KVP L 62“
1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.2 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	6
3.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG.....	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	6
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	9
6 HINWEISE	11
7 VERFAHREN	11
ANLAGE	12

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 100 „Gewerbegebiet / KVP L 62“ liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Werlte, überwiegend im Bereich des dortigen Gewerbestandes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 14.10.2016. Das Plangebiet wird im Norden durch die geplante Verlängerung der Schlosserstraße, im Westen durch die westliche Ortskernentlastungsstraße und im Süden durch den Wehmer Graben begrenzt.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 100, welcher Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 21,5 ha umfasst, wurden westlich des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes im westlichen Bereich von Werlte Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen. Zudem wurde mit dem Plan auch die Weiterführung der südlichen Ortskernentlastungsstraße westlich entlang der Ortslage bis zur Harrenstätter Straße (L 62) im Norden vorbereitet, die bereits fertiggestellt ist. Der Bebauungsplan befindet sich ansonsten derzeit in der Umsetzung.

Der Eigentümer des östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegrundstücks möchte seinen Betrieb in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 hinein erweitern. Zwischen dem Betriebsgrundstück und der westlich angrenzend geplanten Erweiterungsfläche verläuft jedoch der „Flachspohlgraben“, welcher im Ursprungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft mit den entsprechenden Gewässerrandstreifen festgesetzt wurde (s. Anlage 1).

Aus Gründen der Betriebsorganisation und des inneren Betriebsablaufs ist für diesen Betrieb ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück erforderlich. Um hierfür die Voraussetzung zu schaffen und dadurch eine optimale Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, soll der Graben an die westliche Seite des zu erwerbenden Grundstücks verlegt werden. Durch die Anpassung der Flächenfestsetzungen sollen mit der vorliegenden Planung hierfür die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 8.180 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um einen bereits vollständig als Industriegebiet, öffentliche Grünfläche oder Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Bereich, für den die getroffenen Flächenfestsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches lediglich umverteilt werden sollen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 100 befindet sich in der Durchführungsphase. Die westlich angrenzend geplante Ortskernentlastungsstraße ist

bereits hergestellt und für den Verkehr freigegeben. Das Plangebiet liegt somit im Bereich der Ortslage bzw. innerhalb eines festgesetzten Bebauungsplanes.

Für Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist (Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Lfg 110, August 2013, § 13 a, Rn 35).

Die Planänderung kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da sie der Innenentwicklung dient.

Der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Parallel zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 100 wurde die A 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Werlte durchgeführt.

Darin wurden die geplante Ortskernentlastungsstraße als Straßenverkehrsfläche und die übrigen Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gräben wurden nicht gesondert dargestellt.

Das vorliegende Plangebiet ist Teil des als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiches. Die Planung entspricht damit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Der Bebauungsplan Nr. 100 wurde am 14.10.2016 rechtskräftig und erweitert den östlich angrenzenden, großflächigen Industrie- und Gewerbestandort von Werlte. Zudem wurde mit dem Plan die westliche Ortskernentlastungsstraße von Werlte und ein Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 62 bauleitplanerisch vorbereitet. Die Planung befindet sich, wie beschrieben, bereits in der Umset-

zung. Der Kreisverkehrsplatz sowie die Ortskernentlastungsstraße sind bereits fertiggestellt und für den Verkehr freigegeben.

Das Änderungsgebiet stellt sich dagegen im überwiegenden Bereich als brachliegende Ackerfläche dar.

Der östliche Rand des Plangebietes ist Teil eines gewerblich genutzten Grundstücks. Daran schließt sich nach Westen der Flachspohlgraben an, welcher an seiner Westseite von Gehölzen begleitet wird. Der Graben verschwenkt im nördlichen Bereich des Plangebietes nach Westen. Nördlich des Grabens verläuft parallel dazu ein landwirtschaftlicher Weg. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 100 wurden diese Flächen bereits als Industriegebiet überplant.

Nördlich angrenzend zum vorliegenden Änderungsgebiet sieht der Bebauungsplan vor, die Schlosserstraße, welche derzeit nordöstlich des Plangebietes endet, bis zur im Westen geplanten Ortskernentlastungsstraße zu verlängern. Der Flachspohlgraben soll dann hier an die Nordseite der Schlosserstraße verlegt werden (s. Anlage 1).

Im Süden wird das Gebiet vom Wehmer Graben begrenzt, an den sich südlich weitere, mit dem Bebauungsplan Nr. 100 als Industriegebiet festgesetzte Flächen anschließen, die bereits bebaut sind.

3 Geplante Festsetzungen

Mit der vorliegenden Planänderung ist vorgesehen, den im östlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Abschnitt des Flachspohlgrabens an die Westseite zu verlegen. Daher werden hier bislang als Industriegebiet festgesetzte Flächen als Fläche für die Wasserwirtschaft „Graben“ überplant. Beidseitig der geplanten Grabenfläche wird zudem jeweils ein 5 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt, um die Unterhaltung des Gewässers zu sichern.

Im Gegenzug werden die östlichen Teilflächen des Plangebietes als Industriegebiet festgesetzt, um für den östlich gelegenen Gewerbebetrieb ein zusammenhängendes Gewerbegrundstück zu schaffen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan Nr. 100 getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen. Damit bleiben für das Industriegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 6,0 und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15 m bzw. für Immissionsschutzanlagen und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan für die Industrieflächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingente von 67/52 dB(A)/qm tags / nachts werden ebenfalls für die neu zugeordneten Teilflächen übernommen. Die festgesetz-

ten Kontingente berücksichtigen noch keine Abschirmung oder Bodendämpfung, sodass durch Abschirmungen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten entstehen können.

Zudem bleibt auch der bereits im Ursprungsplan festgesetzte Ausschluss der gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben bestehen, welche nur im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben zulässig sind.

3.2 Bauweise und Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für das Industriegebiet keine Bauweise festgesetzt, da sich die Baukörper in einem Industrie- und Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben und auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

Die Baugrenzen wurden im Ursprungsplan mit einem Abstand von 6 m zu den Straßenverkehrsflächen oder den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Diese Abstände sollen weiterhin gelten. Die Baugrenzen werden lediglich an die geänderten Flächenfestsetzungen angepasst. Dadurch hält der Bauteppich zur westlich geplanten Ortskernentlastungsstraße zukünftig einen Abstand von ca. 26 m ein. Im Osten schließen die Baugrenzen an die dort ausgewiesenen Bauteppiche an.

3.3 Grünordnerische Festsetzung

Im Ursprungsplan wurden entlang der im Geltungsbereich vorhandenen Grabenabschnitte überwiegend 5 m breite öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Gewässerrandstreifen genutzt und entsprechend ihrer Nutzung unterhalten werden. Diese Regelung wird auch für den mit der Planänderung verlagerten Grabenabschnitt vorgesehen, welcher beidseitig durch öffentliche Grünflächen in entsprechender Breite eingefasst wird.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Umsetzung des am 14.10.2016 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 100 wurde im Plangebiet bisher noch nicht begonnen. Damit sind Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Mit der Planänderung erfolgt im Wesentlichen eine kleinflächige Umverteilung der im Ursprungsplan getroffenen Flächenfestsetzungen. Dabei wird der Abschnitt des Flachspohlgrabens vom Ostrand des Plangebietes an die Westseite verlegt.

Die geplante Grabenfläche schließt im Süden an den Wehmer Graben an und erhält nach Norden Anschluss an den nördlich der Schlosserstraße geplanten Grabenabschnitt, sodass sich hinsichtlich des Entwässerungssystems keine negativen Auswirkungen ergeben. Für die Grabenverlegung ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die östlichen Teilflächen werden im Gegenzug als Industriegebiet festgesetzt. Aufgrund der Planung ergibt sich eine Reduzierung der Industriegebietsfläche um ca. 580 qm (s. Kap. 4.2).

Aus diesem Grund und da die maßgebliche Wohnbebauung, auf die sich die Planung auswirken könnte, einen Abstand von über 1 km zum Plangebiet aufweist, sind Auswirkungen für den Menschen, insbesondere geänderte Auswirkungen aufgrund von Lärmeinwirkungen, nicht zu erwarten.

Nach Auffassung der Stadt ergeben sich aus den Planänderungen daher für die umliegenden Nutzungen insgesamt keine erheblichen Auswirkungen.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Das Plangebiet stellt einen bereits als Baugebiet, öffentliche Grünfläche bzw. Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Bereich dar. Die Flächen sind noch unbebaut. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 8.180 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 100. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 4.100 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Entwicklungsziel BP 100	Fläche in qm	Entwicklungsziel BP 100, 1.Änd.	Fläche in qm	Differenz in qm
Industriegebiet	5.709	Industriegebiet	5.127	-582
Grünfläche GRS	1.384	Grünfläche GRS	1.590	+ 206
Graben	1.085	Graben	1.461	+ 376
Gesamtfläche:	8.178		8.178	

Wie aus der Flächenstatistik hervorgeht, wird durch die Umverteilung der bisherigen Flächenfestsetzungen im Plangebiet das Industriegebiet um 582 qm zu Gunsten der öffentlichen Grünflächen und der geplanten Grabenfläche reduziert. Der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft wird dadurch ebenfalls verringert. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden durch das Büro für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, Edewecht-Wildenloh, in der Zeit zwischen März und Juni 2014 Brutvogel- und Amphibienerfassungen durchgeführt, um eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Überplanung des Bestandes zu erhalten.

Danach kommt dem Eingriffsraum (Größe Ursprungsplan ca. 21,5 ha) eine Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum für Vogelarten der Roten Liste Niedersachsens und Deutschlands zu. Für streng geschützte Vogelarten (Kiebitz) besitzt das Gebiet eine Bedeutung als Nahrungs- und Rückzugsraum. Als Amphibienlebensraum übernimmt das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorgefundenen Gewässersituation insgesamt nur eine untergeordnete Funktion.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden für den Bebauungsplan Nr. 100 folgende Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert:

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Um den Verbotstatbestand der Tötung sicher auszuschließen, dürfen die Maßnahmen / die Bauflächenvorbereitungen daher auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli, stattfinden. Andernfalls wäre im betreffenden Jahr vor Maßnahmenbeginn nachzuweisen, dass dann keine Bodenbrüter auf der Fläche betroffen sind.

V2: Um Tötungen oder Verletzungen von nicht flugfähigen Jungvögeln oder die Zerstörung von Eiern durch die Baumaßnahmen auszuschließen, dürfen als Vermeidungsmaßnahme die Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. August, beseitigt werden.

V3: Werden die Höhlenbäume an den Rändern des Eingriffsraumes gefällt, so sind die Höhlen vorab auf Besatz zu kontrollieren und ggf. vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (Vogel-Nistkästen und Fledermauskästen) zu ergreifen.

V4: Bei einer Verfüllung von Teilabschnitten der Gräben außerhalb der Wasserlebensphase der Erdkröten und des Grasfrosches (d.h. nicht vom 15. Februar bis 31. August) werden Tötungen von Amphibien weitgehend sicher vermieden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

A1: Es ist Extensivgrünland in der räumlichen Nähe des Eingriffsortes, möglichst westlich des Plangebietes, als Nahrungs- und Ruheraum für den Kiebitz zu schaffen. (Dies ist gleichzeitig auch als Kompensationsmaßnahme für Feldlerche und Amphibien geeignet).

A2: Neuschaffung von krautreichen Graben- oder Wegesrändern westlich des Plangebietes entsprechend der überbauten Bestände zur Stabilisierung der Bestände des Rebhuhns (Diese Maßnahmen gelten gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen für die verloren gehenden Landlebensräume von Amphibien).

Diese Maßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Der im Ursprungsplan aufgenommene Hinweis zum Artenschutz wird ebenfalls unverändert übernommen.

Gemäß den Ausführungen im Ursprungsplan sind nach Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4 und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen A1 – A2 und unter Berücksichtigung der notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen von lokalen Populationen der untersuchten Tiergruppen durch den Eingriff zu erwarten. Danach sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, sodass keine Erteilung einer Ausnahmege-
nehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Der sich im Plangebiet erweiternde Betrieb verfügt bereits über eine Zufahrt von Norden auf die Schlosserstraße. Diese Straße soll nach Westen verlängert werden und wird zukünftig unmittelbar nordwestlich des Plangebietes in die westliche Ortskernentlastungsstraße einmünden. Für die neu festgesetzte Industriefläche ist daher ebenfalls eine Erschließung über das bestehende Betriebsgrundstück bzw. die Schlosserstraße möglich.

Im Hinblick auf die Umstufung der Ortskernentlastungsstraße zu einer Landesstraße, ist die 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG und die 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG bereits im Ursprungsplan eingetra-

gen. Auch ist entlang der Straße im Ursprungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Diese straßenrechtlichen Belange werden vorliegend unverändert berücksichtigt.

Durch die Verlagerung der Grabenfläche halten das festgesetzte Industriegebiet und die westliche Baugrenze im Plangebietsbereich einen Abstand von über 20 m zur geplanten Ortskernentlastungsstraße ein.

Sichtdreieck

An der Einmündung der geplanten Verlängerung der Schlosserstraße in die Ortskernentlastungsstraße ist ein Sichtfeld in der Größenordnung 15/110 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Straßen, vorgesehen. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass das dargestellte Sichtdreieck von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten ist (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine Veränderung.

Gewässer

Durch die Planung wird ein Abschnitt des „Flachspohlgraben“ um ca. 120 m nach Westen verlagert. Dadurch kann für den sich erweiternden Gewerbebetrieb eine zusammenhängende Gewerbefläche geschaffen werden.

Für die geplante Verlagerung ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Der geplante Graben erhält, wie der bisherige Grabenverlauf, im Süden Anschluss an den Wehmer Graben. Im Norden ist eine Anbindung an den nördlich der Schlosserstraße geplanten Grabenabschnitt des Flachspohlgrabens vorgesehen.

Entlang von Gewässern sind nach § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Gewässerrandstreifen vorzusehen, die von jeglicher Bebauung, Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten sind.

Für den geplanten Grabenabschnitt sind entsprechende Streifen als öffentliche Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Die Gewässerrandstreifen sind u.a. erforderlich, um die Erreichbarkeit der Gewässer zur Räumung zu gewährleisten.

Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 01.05.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 01.01.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Stadt Werlte sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen könnten, sind nicht vorhanden.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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)“.

Schießplatz der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91)

Das Plangebiet befindet sich nahe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 der Bundeswehr. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind daher als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Das Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 29.10.2018 bis einschließlich 29.11.2018 öffentlich im Rathaus von Werlte ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 04.04.2019.

Werlte, den 15.05.2019

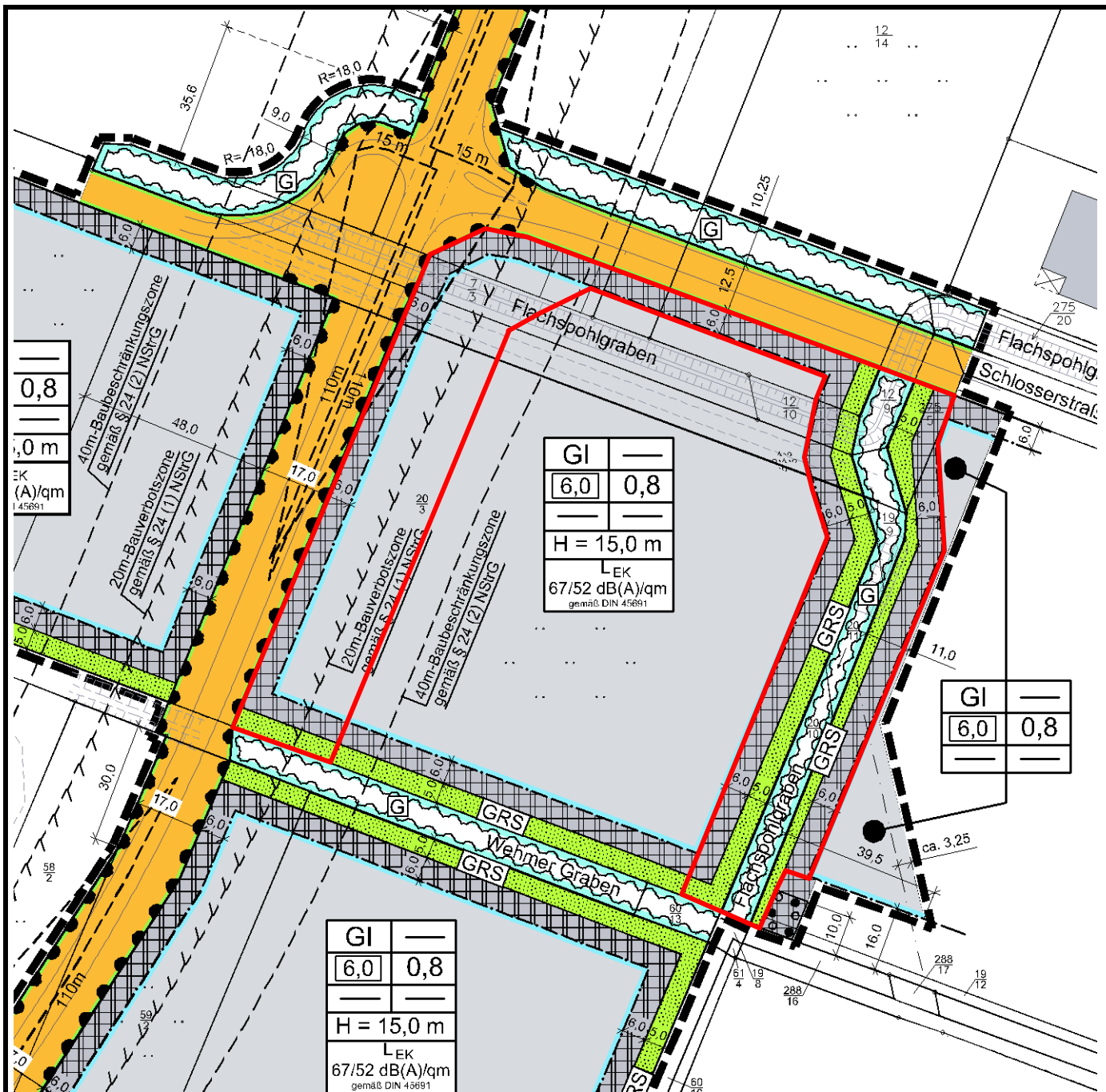
gez. Thele
Bürgermeister

L.S.

gez. Kewe
Stadtdirektor

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 100



Legende:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 100

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 100:

- GI Industriegebiet
- 0,8 Grundflächenzahl
- 6,0 Baumassenzahl
- H maximale Gebäudehöhe
- L_{EK} zulässige Emissionskontingente in dB (A) / qm tags/nachts
- Öffentliche Grünfläche (GRS Gewässerrandstreifen)
- Fläche für die Wasserwirtschaft (G Graben)
- Straßenverkehrsfläche
- ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Stadt Werlte

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 100,
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 100
- unmaßstäblich -**