



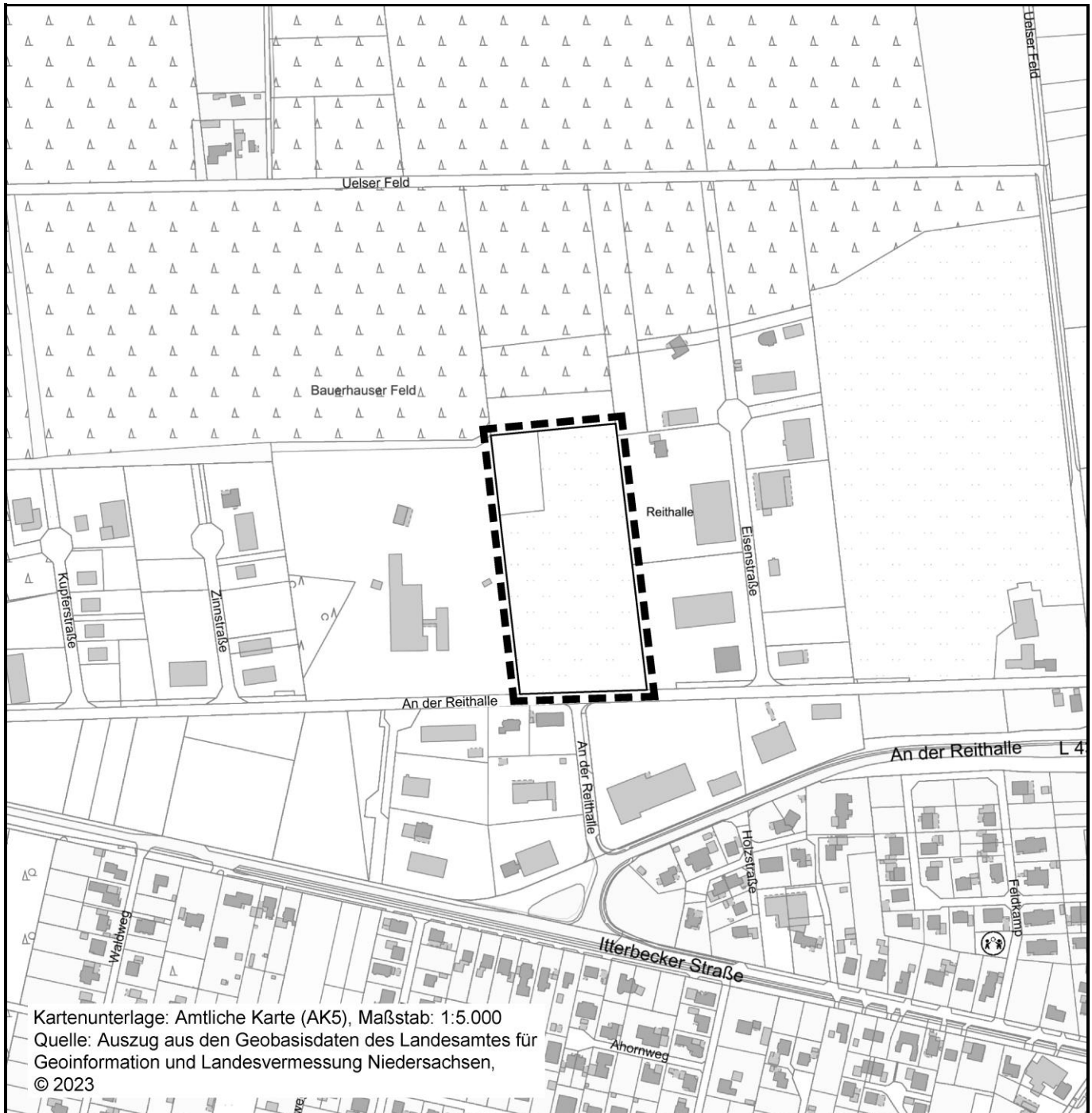
Gemeinde Uelsen

Landkreis Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 104

"Gewerbegebiet West – Teil XII"

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Uelsen –
Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet West - Teil XII“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-22220011-02 / 26.05.2023

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren.....	5
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	6
	3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung	6
	3.2 Flächennutzungsplan	7
4.	Ausgangssituation	8
5.	Konzeption	8
	5.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
	5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	10
6.	Erschließung	11
	6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung	11
	6.2 Ver- und Entsorgung	11
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	11
	7.1 Immissionsschutz.....	11
	7.2 Altlasten / Kampfmittel	12
	7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	13
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	13
11.	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten	13
12.	Flächenbilanz	14
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	15
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	15
	1.1 Boden / Fläche	15
	1.2 Gewässer / Grundwasser	15
	1.3 Klima / Lufthygiene	15

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	16
1.5 Orts- / Landschaftsbild	16
1.6 Mensch / Gesundheit	16
1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	17
1.8 Wechselwirkungen	17
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.1 Fläche / Boden	17
2.2 Gewässer / Grundwasser	17
2.3 Klima / Lufthygiene	18
2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften	18
2.5 Orts- / Landschaftsbild	18
2.6 Mensch / Gesundheit	18
2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	19
Wechselwirkungen	19
3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	19
3.2 Ausgleichmaßnahmen	19

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Uelsen hat in seiner Sitzung am _____. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gewerbegebiet West - Teil III“ als Angebotsplanung im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Fläche des Plangeltungsbereiches beschränkt sich auf die Flurstücke 9/1 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Uelsen mit einer Größe von ca. 0,23 ha. Planungsgrundlage bildet die vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) am 01.02.2023 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Gemeinde Uelsen hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetz fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Uelsen insbesondere den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Uelsen durch ein angemessenes Angebot an Gewerbegrundstücken für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sichern, stärken und entwickeln.

Die Schaffung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten in baulich vorgeprägten Bereichen entspricht darüber hinaus den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Uelsen zurzeit nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Gemeinde folgt ihrem stadtplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Weise“ soll das bestehende und bislang nicht genutzte ortskernnahe Bauflächenpotenzial entwickelt und langfristig gesichert werden.

Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen: verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bereits bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen deutlich verringert.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht

unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschrift des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Gemeinde Uelsen ist insbesondere das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Grafschaft Bentheim von Bedeutung. Planungsvorgaben für die örtliche Ebene ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Uelsen.

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. [...]“

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürliche Lebensgrundlage durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.

Da Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht als großflächig gelten, auch in Gewerbegebieten zulässig sind, ist insbesondere auch die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen durch Ansammlung mehrerer, jeweils nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und hierzu insbesondere Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3 des LROP zu beachten:

„Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbstständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelshandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

Demnach sind bei der Festlegung von Gewerbegebieten, Einzelhandelsagglomerationen, die gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen, auszuschließen.

Gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Grafschaft Bentheim 2001, Kapitel D 1.3 wird der gesamte Landkreis dem ländlichen Raum zugeordnet.

Im RROP wird die Gemeinde Uelsen als Grundzentrum bestimmt und ihr wird ferner der Entwicklungsschwerpunkt „Fremdenverkehr“ zugewiesen. Dieser Entwicklungsschwerpunkt steht grundsätzlich nicht der Entwicklung von erforderlichen Wohn- und Gewerbegebieten etc. entgegen. Die Gemeinde pflegt und entwickelt kontinuierlich ihre Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion und stimmt diese mit den sonstigen Belangen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ab.

Im RROP wird ferner unter Ziffer D 1.5 01 festgelegt, dass durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden und die Entwicklungsfähigkeit des Mittelzentrums Nordhorn und der Grundzentren gefördert werden soll.

Die Gemeinde Uelsen ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die oben dargelegten Zielsetzungen zu fördern und die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung des Gewerbebestandes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde Uelsen geleistet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen.

Innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans ist der Änderungsbereich als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Reitzentrum“ dargestellt. Mit Ausnahme der westlich angrenzenden Fläche ist der Änderungsbereich allseitig von „Gewerblichen Bauflächen“ umgeben und liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Getelo-Itterbeck Zone IIIB“.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu berichtigen.

4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes, nördlich der Straße „An der Reithalle“. Das Plangebiet grenzt im Westen an das Gelände einer Reitschule und im Norden an einen Reitplatz an. Die dahinterliegende Waldfläche umfasst das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Uelsener Berge“ (LSG NOH 00008).

Das Plangebiet selbst stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, die ehemals als Weidefläche genutzt worden ist. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein kleinerer Reitplatz.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet fällt von Norden in Richtung Süden ab. Es befindet sich im Norden auf etwa 65,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) und im Süden auf 62,0 m ü. NHN.

5. Konzeption

Die Gemeinde Uelsen hat in den letzten Jahren entsprechend des vorhandenen und mittelfristig zu erwartenden Bedarfs neue Baugebiete entwickelt. Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage ist die Neuausweisung von Gewerbegebieten erforderlich, um die wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und vorzubereiten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung soll das Plangebiet zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen und wird daher als Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Zur Vermeidung von Störfallgefahren, erheblichen Gewerbelärmauswirkungen und städtebaulich unerwünschten Entwicklungen (z.B. Einzelhandel-Agglomerationen im Sinne von Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 3 LROP) werden im Gewerbegebiet Nutzungseinschränkungen getroffen.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der störsensiblen Nutzungen im Umfeld (u.a. südlich liegende Wohngebiete) durch Gewerbelärmimmissionen zu vermeiden, werden für das Gewerbegebiet Einschränkungen in Form von Lärmkontingenten getroffen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sowie Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten entstehen häufig Konflikte mit der als störend empfundenen gewerblichen Nutzung (Lärm, Gerüche, etc.) anderer

Gewerbetreibender. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde in der vorliegenden Planung dazu entschieden, Betriebsleiterwohnungen nicht zuzulassen.

Um eine positive städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu erreichen, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und den Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops (ohne Videokabinen), Bordellen und bordellartigen Betrieben hat häufig eine Verdrängung bzw. eine Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen des Gebietes kommen.

So können z. B. von Spielhallen angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben höhere Mieten gezahlt werden. Besonders durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Zudem befinden sich Vergnügungsstätten häufig im Verbund mit anderen Nutzungen, die in ihrem Zusammenwirken ebenfalls unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen möglichst nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, damit die Vitalität und Attraktivität des Ortszentrums dauerhaft erhalten werden kann. Ein „Ausbluten“ des Ortszentrums durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb soll so vermieden werden. Ferner müssen, gemäß raumordnerischen Zielsetzungen, Verkaufsfläche und Sortiment der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde entsprechen und dürfen, in Bezug zu anderen zentralen Orten, ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen.

Da Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht als großflächig gelten, auch in Gewerbegebieten zulässig sind, ist insbesondere auch die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen durch Ansammlung mehrerer, jeweils nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und hierzu insbesondere Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3 des LROP zu beachten (Agglomerationsregelung).

Nicht jede Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben mit Gesamtverkaufsflächen über 800 m² führt automatisch zu raumordnerisch relevanten Fehlentwicklungen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Warensortimente. Dementsprechend waren im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Sortimentsausschlüsse auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO zu treffen. Nach Ansicht der Gemeinde kann

die Agglomerationsregelung gemäß LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3 vorliegend durch den Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim - Aktualisierung 2017 hinreichend beachtet werden. Damit wird die vorliegende Bauleitplanung auch in diesem Punkt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der sogenannte „Annex-Handel“ (Einzelhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem produzierendem Gewerbebetrieb), jeweils bis max. 100 m² Verkaufsraumfläche, wird von diesen Einschränkungen ausgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im GEE ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vorgegeben. Damit werden die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässigen Obergrenzen eingehalten.

Durch die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von maximal 15 m soll die harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Die maximalen Gebäudehöhe wird über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden. Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich am Geländeniveau und an den umgebenden Straßen / Gebäuden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Damit die späteren Gewerbebetriebe nach ihren Bedürfnissen eine zweckmäßige Baukörperanordnung vornehmen können, wurde eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. So können z.B. auch Einzelbaukörper von mehr als 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Auf die Vorgabe von Baulinien wurde verzichtet. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gleichermaßen die individuelle Gestaltungsfreiheit und der städtebauliche Gesamtzusammenhang berücksichtigt. Die Baugrenzen halten einen Abstand von mindestens 5 m zur Plangeltungsbereichsgrenze ein, um ein einheitliches Straßenerscheinungsbild zu gewährleisten und einen Eingriff in die angrenzenden Gehölzstrukturen zu vermeiden.

Garage, Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um u.a. eine Überfrachtung des Gewerbegebietes mit Gebäuden und baulichen Anlagen zu vermeiden. Mit der Grundflächenzahl von 0,8 sowie den durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine effiziente bauliche Nutzung des Gewerbegebietes in angemessener städtebaulicher Dichte möglich, sodass auf eine Bebauung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet werden soll.

Entlang der angrenzenden Verkehrsfläche dient diese Einschränkung insbesondere auch zur Vermeidung von Unfallgefahren, da unmittelbar an die Verkehrsfläche grenzende Nebenanlagen und Garagen oftmals zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird im Süden über die öffentliche Verkehrsfläche „An der Reithalle“ erschlossen. Diese stellt nach Nordwesten über die „Hauptstraße (L43)“ eine direkte Verbindung in die Niederlande her. Nach Südosten ist über die „Itterbecker Straße“ eine direkte Verbindung ins Zentrum der Gemeinde Uelsen gegeben. Neue öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die umliegende Bebauung ist bereits voll erschlossen. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um weitere Abwasser aufnehmen zu können.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers leistet einen Beitrag zur natürlichen Grundwasserneubildung. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorfluters werden auf diese Weise abgemildert und das Überschwemmungsproblem reduziert.

Durch ein zum Plangebiet erstelltes Untergrund- und Versickerungsgutachten¹ wurde festgestellt, dass die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserstände für eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwasser geeignet sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm. Aus Gründen der Lärmvorsorge insbesondere zum Schutz der im Umfeld bestehenden gemischtwirtschaftlichen

¹ Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet West - Teil XII“ (Vorabzug), Nordhorn, 05/2023

Nutzungen und Wohngebiete wird das festgesetzte Gewerbegebiet durch Lärmkontingente gegliedert. Bei Einhaltung der festgesetzten Vorgaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Gewerbelärm auf den Menschen zu erwarten.

Mit der Differenzierung des Gewerbegebietes werden die Möglichkeiten des § 1 BauNVO genutzt. Danach können z.B. mehrere Gewerbe- und Industriegebiete einer Gemeinde baugebietsübergreifend im Verhältnis zueinander gegliedert werden nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes - BVerwG (zuletzt Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16) ist die Gliederung eines Gewerbegebietes durch Lärmkontingentierung zulässig sofern folgende 2 Bedingungen erfüllt werden:

1. Eine Gliederung liegt erst dann vor, wenn das im Plangebiet liegende Gewerbegebiet in mindestens zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmkontingenten aufgeteilt wird.
2. Innerhalb des Plangebietes - oder alternativ dazu in einem anderen Gewerbegebiet der Gemeinde („Ergänzungsgebiet“) - ist jeder nicht erheblich belästigende Gewerbebetrieb nach § 8 BauNVO zulässig. Dies bedeutet, das Gewerbegebiet bzw. der Teilbereich des Gewerbegebietes ist nicht mit Lärmkontingenten belegt oder nur mit Lärmkontingenten belegt, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Die Bedingung Nr. 1 wird erfüllt, da im geplanten Gewerbegebiet (GEe) zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Lärmkontingenten² festgesetzt werden.

Angrenzend, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93, sowie an anderer Stelle im Gemeindegebiet (z.B. Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegebiet-Erweiterung“, Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Erweiterung II“) gibt es Gewerbegebiete, die im Sinne der aktuellen Rechtsprechung hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen als uneingeschränkt gelten. Dieses Gewerbegebiet bzw. Teilflächen von Gewerbegebieten betrachtet die Gemeinde als geeignete „Ergänzungsgebiete“ im Sinne der Rechtsprechung.

Hiermit wird auch die 2. Bedingung des BVerwG-Urteils eingehalten und es an anderer Stelle im Gemeindegebiet Gewerbegebiete gibt, die Lärmemissionen zulassen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

² Planungsbüro Hahm GmbH, Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet West - Teil XII“, Fachbeitrag Schallschutz (Geräuschkontingentierung), Osnabrück, 15.03.2023

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Zur randlichen Eingrünung des Gewerbegebietes ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein 2,0 m breiter Erhaltungsgebotsstreifen festgesetzt. Das festgesetzte Erhaltungsgebot trägt insbesondere zum Schutz der benachbart, unmittelbar der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze, aufstehenden Bäume bei, da ein Eingriff in ihren Traufkronenbereich vermieden wird. Zusätzlich wird eine Abgrenzung zu den westlich angrenzenden Nutzungen geschaffen. An der östlichen Grenze wird auf einen Pflanzgebotsstreifen verzichtet, da die randliche Eingrünung in diesem Bereich durch die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet - West - Teil IV“ gewährleistet wird.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag³ erstellt, welcher zu folgenden Ergebnissen kommt:

„[...] Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Planfläche als größtenteils intensiv genutzter Acker keine besonderen ökologischen Eigenschaften aufweist. Auch die ehemalige Weidefläche stellt keine essentielle Nahrungsfläche für Vogel- als auch für andere Tierarten dar. Eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird ausgeschlossen. [...]

Bei Umsetzung der Planung und unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann die Auslösung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. [...]

Bei Umsetzung der Planung liegen unter Beachtung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor. Eine detaillierte Artenschutzrechtliche Untersuchung erscheint nicht erforderlich.“

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

11. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im öffentlichen Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

³ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum BP 104 „Gewerbegebiet West - Teil XII“ der Gemeinde Uelsen, Belm, 24.05.2023

12. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,3 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

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

1.1 Boden / Fläche

Der Plangeltungsbereich liegt entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) überwiegend in der Bodenlandschaft „Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen“ und der Bodengroßlandschaft „Geestplatten und Erdmoränen“ in der Bodenregion „Geest“. Als Bodentyp wird „Mittlerer Podsol“ angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit wird als „gering“ angegeben.

Der Plangeltungsbereich stellt sich überwiegend als unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird im NIBIS im Bereich zwischen > 40 m und 45 m über Normalhöhennull angegeben. Die Grundwasserstufe wird in der Bodenkarte mit „grundwasserfern“ „mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) > 20 dm“ bezeichnet.

1.3 Klima / Luftthygiene

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 10,1 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 889 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit 277 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Im Planungsbereich ist aufgrund der um Umfeld vorhandenen Bebauung und des benachbarten Landschaftsschutzgebietes (LSG NOH 00008) „Uelsener Berge“ sowie der daran angrenzenden Waldflächen insgesamt gesamtträumlich von einer relativ ausgeglichenen klimatischen Situation auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Planbereich liegt in der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung“ jedoch außerhalb Landschaftsschutzgebietes (LSG NOH 00008) „Uelsener Berge“ sowie der benachbarten Waldflächen.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit geprüft worden. Die Artenschutzprüfung⁴ kommt zu dem Ergebnis, dass „[...] die Planfläche als größtenteils intensiv genutzter Acker keine besonderen ökologischen Eigenschaften aufweist. Auch die ehemalige Weidefläche stellt keine essentielle Nahrungsfläche für Vogel- als auch für andere Tierarten dar. Eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird ausgeschlossen.“

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Randbereich des bebauten Siedlungsbereiches und wird Bestand im überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Reitplatz. Die randlich vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus gewerblichen Nutzungen. Im Westen grenzt eine Reitschule an das Plangebiet. Südlich sind neben den gewerblichen Nutzungen einzelne Wohnnutzungen vorhanden. Das Landschaftsbild wird aufgrund der topographischen Verhältnisse insbesondere durch die nördlichen gelegenen Waldflächen beeinflusst.

1.6 Mensch / Gesundheit

In den teilweise unmittelbar benachbarten Gewerbegebieten sind zum Schutz der Nachbarschaft flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente festgesetzt worden. Die relevanten Gewerbegebiete sind durch die Bebauungspläne Nr. 43, 50, 51, 86, 93 und 99 abgesichert. Weitere Schallimmissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die angrenzenden Waldflächen sowie das benachbarte Landschaftsschutzgebiet können der unmittelbaren Naherholung dienen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Geruchsmissionen auf den Geltungsbereich zu erwarten.

⁴ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum BP 104 „Gewerbegebiet West - Teil XII“ der Gemeinde Uelsen, Belm, 24.05.2023

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler und Hinweise auf sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Durch die Planung wird eine weitergehende Versiegelung bisher un bebauter Fläche planungsrechtlich ermöglicht. Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Es kann bei Durchführung der Planung in diesem Bereich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme können kleinräumige Klimabeeinflussungen entstehen. Mit der Erhöhung der Rauigkeit des Geländereiefs (bauliche Anlagen) ist eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Durch die Versiegelung Oberflächen ist eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Durch die Versiegelung der Oberflächen ist eine Reduzierung der möglichen Frischluftproduktion zu prognostizieren. Gleichzeitig wird von stärkeren Temperaturschwankungen und einer tendenziell geringen Luftfeuchtigkeit auszugehen sein.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Durch die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen kann in gewisser Weise das Artengefüge auf der Grünfläche eingeschränkt werden. Die bauliche Inanspruchnahme kann eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen.

Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden nach gutachterlicher Überprüfung nicht berührt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung von Artenschutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht vor.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebietes ist mit Ausnahme der westlich angrenzenden Reitschule durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die vorgesehene Maßstäblichkeit der hinzutretenden Bebauung trägt zu einer Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes bei. Durch die randliche Eingrünung wird ein Abstand zu den angrenzenden Nutzungen gewahrt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden aufgrund der umliegenden Nutzungen als nicht erheblich bewertet.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche werden durch das zusätzliche Gewerbegebiet voraussichtlich nicht eintreten.

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen schutzwürdigen Bebauung wird eine Lärmkontingentierung⁵ vorgenommen und das Plangebiet infolgedessen in zwei Teilbereiche gegliedert.

⁵ Planungsbüro Hahm GmbH, Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet West - Teil XII“, Fachbeitrag Schallschutz (Geräuschkontingentierung), Osnabrück, 15.03.2023

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Da eine zusätzliche Gewerbegebietsausweisung für die Berücksichtigung des Gewerbeflächenbedarfs erforderlich ist, ist die Maßnahme grundsätzlich unvermeidbar.

Die Versiegelung wird durch die Ausweisung des Baufeldes sowie die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Zum Schutz der schutzwürdigen Bebauung in der näheren Umgebung wird das Plangebiet durch Lärmkontingente gegliedert.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.