ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 22
„GEWERBEGEBIET AN DER HOOGSTEDER STR. / K14, ERWEITERUNG“
DER GEMEINDE WILSUM

SAMTGEMEINDE UELSEN

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUBG

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

BEARBEITET DURCH: **STAND: 26.05.2021**

PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN
SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Planungsrechtliche Hinweise ... 3
2 Planungsanlass ... 3
3 Lage und Größe des Plangebietes ... 3

4 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben ... 4
4.1 Fachgesetze ... 4
4.2 Fachplanungen ... 5

5 Bestand ... 6

6 Änderungsabsicht ... 6

7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen ... 7
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 7

8 Beurteilung der Umweltbelange ... 10
8.1 Landespflegerische Beurteilung ... 10
8.2 Immissionsschutz ... 10
8.3 Abwägung der Umweltbelange ... 10

9 Ver- und Entsorgung ... 10
10 Brandschutz ... 10
11 Belange des Denkmalschutzes ... 11
12 Stellplatzflächen ... 11
13 Erschließungskosten und Finanzierung ... 11
14 Bodenordnung ... 11

15 Auslegungsvermerk ... 11

1 Planungsrechtliche Hinweise

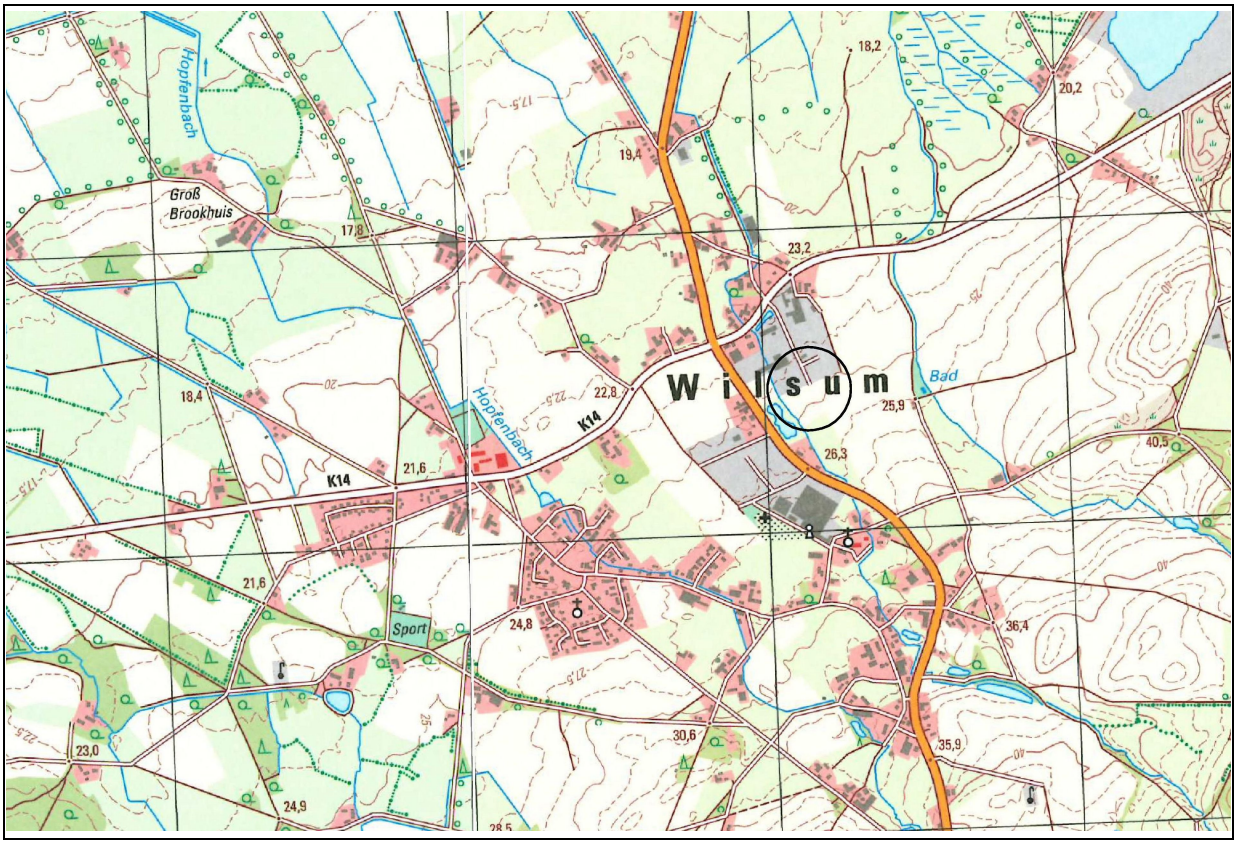
Für die vorliegende Planung wird der § 13 BauGB angewendet. Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das vereinfachte Verfahren für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Wilsum möchte mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 insbesondere den Erweiterungswünschen eines ansässigen Gewerbebetriebes nachkommen. Zur Schaffung eines zusammenhängenden überbaubaren Bereichs für die dringend erforderliche Gewerbeerweiterung soll die Verkehrserschließung optimiert werden.
Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Belange der Wirtschaft sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.
Die Optimierung des Baulandangebotes in baulich vorgeprägten Bereichen entspricht darüber hinaus den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Wilsum z. Z. 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.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt nordöstlich der engeren Ortslage Wilsums, südlich der Hoogsteder Straße (K 14), Östlich der Hauptstraße (B 403) und beidseitig der Straße „Mittelesch“.



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000

Gemeinde Wilsum	1. Änd. B-Plan Nr. 22	Übersichtskarte	M. 1 : 25.000

4 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)
Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.
Für die vorliegenden Planungen ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planungen greifen auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung
Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.
Da ferner im Änderungsbereich keine zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht wird, sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden für die Änderung nicht erforderlich.

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna
Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

> „(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen
>
> 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
> 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
> 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
>
> Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Aufgrund der Bestandssituation ergaben sich für die vorliegende Planung keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf.
Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.
Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

Immissionsschutz
Hinsichtlich der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Städtebaulichen Planung ist ferner u.a. die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Orientierungshilfe heranzuziehen.
Durch die vorliegende Änderung werden jedoch keine zusätzlichen Immissionen vorbereitet. Es erfolgt auch kein Näherrücken an bestehende Emissionsquellen.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus
Der Änderungsbereich unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

4.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt.
Westlich des Plangebietes verläuft die Hauptsstraße (B 403), diese wird als "Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung" dargestellt. Nördlich verläuft die Hoogsteder Straße (K 14), diese ist als "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (LRP)
Der LRP des Landkreises Grafschaft Bentheim stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) ohne Funktionsbestimmung als „weiße Fläche“ dar.

Landschaftsplan (LP)
Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung für die Samtgemeinde Uelsen wurde auch ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Uelsen (2011) aufgestellt.
In Karte 3 „Bestandsplan Wasser“ des Landschaftsplanes wird auf den im Westen der Plangebiete anstehenden Gley-Podsol als grundwasserbeeinflussten Boden hingewiesen.
Karte 4 „Bestandsplan Klima / Luft“ weist auf die im Umfeld des Plangebietes bestehenden klimatischen / lufthygienischen Beeinträchtigungen durch bestehenden Straßen und Gewerben.
Die Karte 6 „Landschaftsbild“ weist auf die im Umfeld der Plangebiete bestehenden beeinträchtigenden Nutzungen durch Straßen und Gewerbe hin.
Laut Karte 7 „Wertvolle Bereiche für das Schutzgut Landschaftsbild“ wird das Plangebiet der Landschaftsbildeinheit „Ortslage Wilsum“ zugeordnet, welche eine durchschnittliche Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt.
Die Karten 11 „Zielkonzepte der Landschaftsplanung“ und 12 „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“ stellen die Plangebiete als „weiße Flächen“ dar, also ohne geplante oder anzustrebende Maßnahmen.

Ansonsten werden im Landschaftsplan der Samtgemeinde Uelsen (2011) keine weiteren planungsrelevanten Aussagen gemacht.

Flächennutzungsplan / Bebauungspläne
Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Uelsen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Der rechtswirksame B-Plan Nr. 22 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) fest. In diesen beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse und Gebäudekörper in abweichender Bauweise (Baukörper in offener Bauweise über 50 m Länge zulässig).

Sonstige Fachplanungen
Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

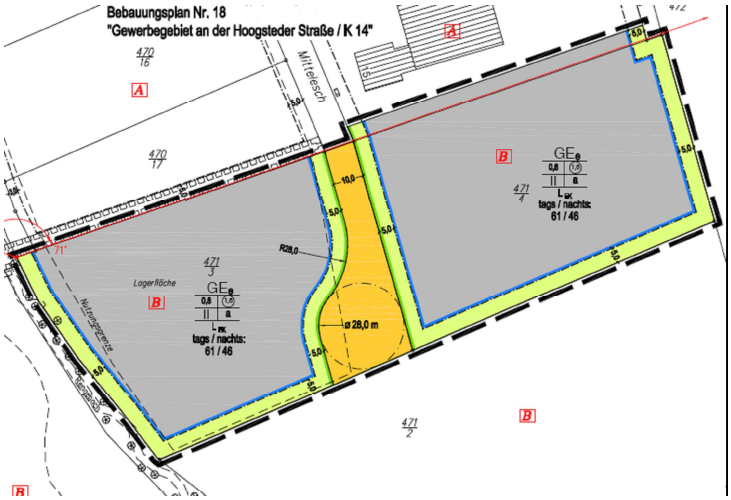
5 Bestand

Das Plangebiet wird bereits überwiegend als Verkehrsfläche und als Gewerbegebiet genutzt.

6 Änderungsabsicht

Die bislang angedachte, von Nord nach Süd verlaufende innere Erschließungsstraße mit Wendeanlage (d = 28 m) wird nach Westen verschoben. Hierdurch wird der Ostteil des Gewerbegebietes (GE) vergrößert und der Westteil entsprechend verkleinert.

Ursprungsbebauungsplan Nr. 22



1. Änd. Bebauungsplan Nr. 22

Ferner wird die überbaubare Grundstücksfläche im Westteil des GE bis an die nördliche Flurstücksgrenze ausgedehnt. Hierdurch soll eine möglichst effiziente Grundstücksnutzung ermöglicht werden. Die sonstigen für das GE getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 1,6, zulässige Anzahl der Vollgeschosse II, abweichende Bauweise) werden unverändert beibehalten.

7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan werden nicht geändert. Sie wurden jedoch aus Gründen der Planklarheit in die vorliegende Änderung aufgenommen und nachfolgend wie in der Begründung zum Ursprungsplan erläutert.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet an der Hoogsteder Str. / K14“ soweit er in den Geltungsbereich dieses Plans fällt, außer Kraft gesetzt.*

Zu 1) Der vorliegende Bebauungsplan überlagert teilweise den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet an der Hoogsteder Str. / K14“. Dieser wird in den betreffenden Bereichen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgehoben. Es gelten dort künftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22. Damit dient die textliche Festsetzung Nr. 1 der Information und Rechtsklarheit.

2. *Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00 h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten: tagsüber 61,0 dB(A), nachts 46,0 dB(A).*
   Die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 können entsprechend des im Plan dargestellten jeweiligen Richtungssektors wie folgt erhöht werden (siehe hierzu auch Kap. 6 des Schalltechnischen Berichts, Zech Ing.-Gesellschaft, 18.11.2016).

Richtungssektor	Winkel-Anfang [Grad]	Winkel-Ende [Grad]	$EK_{zus.\ T}$ [dB(A)]	$EK_{zus.\ N}$ [dB(A)]
A	289°	71°	0	0
B	71°	289°	+5	+5

   Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: ***X: 32354045 / Y: 5823450***

   Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK,i der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

   Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm - zulässig ist.

zu 2) Die Festsetzungen der Lärmkontingente (LEK) soll die Einhaltung der Orientierungswerte für die in der näheren Umgebung liegenden Nutzungen gewährleisten. Entsprechend der ermittelten Richtungsssektoren sind tlw. Erhöhungen der Lärmkontingente möglich. Details hierzu sind insbesondere Kap. 5.3 des Schalltechnischen Berichts (Zech Ingenieurgesellschaft, 18.11.2016) zu entnehmen.

3. *Im GEe sind, auch ausnahmsweise, unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO):*
   1. *Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Betriebleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,*
   2. *Vergnügungsstätten, Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches*

Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen).

Zu 3) Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im GE ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sowie Vergnügungsstätten werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des 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 Grunde hat sich die Gemeinde in der vorliegenden Planung dazu entschieden, Betriebsleiterwohnungen nicht zuzulassen.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, vergleichbaren Nutzungen und Sex-Shops (ohne Videokabinen) hat nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.
So können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Insbesondere durch Wohnungsprostitution, Sex-Shops etc. kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.
Diese Störungen wären sowohl für das Plangebiet selbst als auch für angrenzende Bereiche relevant.
„Den Vergnügungsstätten ist (..) eigen, dass sie eine meistens erhebliche (Lärm-) Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken. Die vielfach reißerisch aufgemachte und - gewisse - Triebverhalten ansprechende „Reklame“ zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf Wohnbereiche.
(...)
Die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, das „Drum und Dran“, u.a. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entspr. animierten Besucher sind i.A. nicht zu verhindern oder zu unterbinden.“ (Fickert/Fieseler, ebenda, RN 22.2)

Die Vergnügungsstätten und genannten vergleichbaren Nutzungen würden sich aufgrund ihrer Angebotspalette, den üblichen Nutzungszeiten und den zu erwartenden Nutzergruppen nachteilig auf die vorhandene bzw. gewünschte städtebauliche Struktur auswirken. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll auch den nachhaltigen Fortbestand des gewachsenen Gefüges sichern. Hier nutzt die Gemeinde die Regelungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO und folgt der Rechtsprechung, denn durch den Ausschluss allein von Vergnügungsstätten und bestimmten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen (z.B. Sex-Shops etc.) bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des GE gewahrt.

4. *Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 1,0 m nicht überschreiten.*

Zu 4) Mit der Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 1,00 m über Oberkante der fertigen erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers bringt und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

5. *Die Oberkante der baulichen Anlagen darf maximal 10,00 m über der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Von den Festsetzungen „Oberkante der baulichen Anlagen“ kann die*

Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um 3 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen, Spänebunker und sonstige technische Einrichtungen, zulassen.

Zu 5) Da nach Kommentaren zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) z.B. Warenlager ohne Zwischendecke nur als ein Vollgeschoss gerechnet werden, ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgelegt worden. Diese Bestimmung will die Beeinträchtigung des Ortsbildes der Gemeinde Wilsum durch übermäßige Gebäudehöhen vermeiden. Damit notwendige bauliche Maßnahmen, die über diese Höhe hinausgehen, möglich sind, können Ausnahmen um 3 m Länge auf Basis des § 31 BauGB zugelassen werden.

6. *Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über geeignete Versickerungseinrichtungen in den Untergrund zu versickern. Hierbei sind das DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt A 138, Merkblatt M 153) sowie das Untergrund- und Versickerungsgutachten (Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, 26.04.2017) zu beachten.*

zu 6) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb der Verkehrsflächen bzw. 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 Versickerungsgutachten[1] wurde festgestellt, dass die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserstände für eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers geeignet sind.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die Grundstückseigentümer und die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind.

7. *Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von über 30 cm vor der Fällung mittels eines Hubsteigers und mit Hilfe eines Endoskops intensiv auf Höhlen und Spalten (als mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Gegebenenfalls notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.*

8. *Aus Gründen des Fledermausschutzes soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Als Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf - Hochdrucklampen (NAV), Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) oder LED Lampen zu verwenden, mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere schwächere, niedrig angebrachte als wenige starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.*

9. *Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) vorgenommen werden. Sind Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich.*

[1] Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH: „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet an der Hoogsteder Str. / K14, Erweiterung, Untergrunderkundung und Versickerungsbeurteilung gemäß DWA-A 138 sowie allgemeine Gründungsempfehlungen“, Nordhorn, 26.04.2017

zu 7 - 9) Diese Festsetzungen dienen dem Artenschutz. Sie basieren u.a. auf den Ergebnissen und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse.

8 Beurteilung der Umweltbelange

8.1 Landespflegerische Beurteilung

Der Änderungsbereich war bislang bereits als Verkehrsfläche und als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Anteil der überbaubaren Flächen wird mit der vorliegenden Änderung nicht erhöht. Es erfolgt lediglich eine Verschiebung der Verkehrsflächen in Richtung Westen. Demnach werden durch die vorliegende Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.
Mit der vorliegenden Änderung werden auch keine gemäß UVPG und/oder NUVPG UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.
Aufgrund der Bestandssituation ergaben sich für die vorliegende Planung auch keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.
Die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf geschützte Tierarten werden unverändert beibehalten.

8.2 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung werden im Vergleich zur Bestandssituation keine zusätzlichen Emissionen verursacht. Erhebliche zusätzlich Auswirkungen auf störsensible Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

8.3 Abwägung der Umweltbelange

Die Gemeinde Wilsum ist auch unter Berücksichtigung der Umweltbelange davon überzeugt, dass die vorliegende Änderung zur Gewerbe- und Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist.
Der Änderungsbereich ist gemäß Ursprungsbebauungsplan bereits als Verkehrsfläche und als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Anteil der versiegelbaren Flächen wird durch die vorliegende Änderung nicht erhöht.
Demnach werden durch die vorliegende Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Vorrangige Belange von Natur und Landschaft oder der sonstigen Umweltschutzgüter stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.

9 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Innerhalb der bisherigen Verkehrsfläche wurden bislang jedoch noch keine Versorgungseinrichtungen verlegt. Im Zuge der Erdarbeiten soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass ggf. vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der modifizierten Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungseinrichtungen berücksichtigt werden.
Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden und sind bei Bedarf um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

10 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sollen die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 grundsätzlich berücksichtigt werden. Der Löschwasser-Mengenbedarf und die entsprechenden technischen Vorkehrungen sollen auch weiterhin vorgehalten werden.

11 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet ist grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechen. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Rechtzeitige Abstimmungen zwischen der Denkmalpflege, der Gemeinde, den Planern und den Baufirmen sind rechtzeitig zu führen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/20576615 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

12 Stellplatzflächen

Die entsprechend der geplanten Nutzung erforderlichen Stellplatzflächen sollen eingerichtet werden. Dabei sind grundsätzlich die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten.

13 Erschließungskosten und Finanzierung

Im Vergleich zur Ursprungsplanung werden durch die vorliegende Änderung keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dementsprechend fallen für die Gemeinde auch keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

14 Bodenordnung

Aufgrund der Grundbesitzverhältnisse werden keine bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Umlegung gemäß § 45 BauGB) erforderlich.

15 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Wilsum, den .....

.....
Bürgermeister