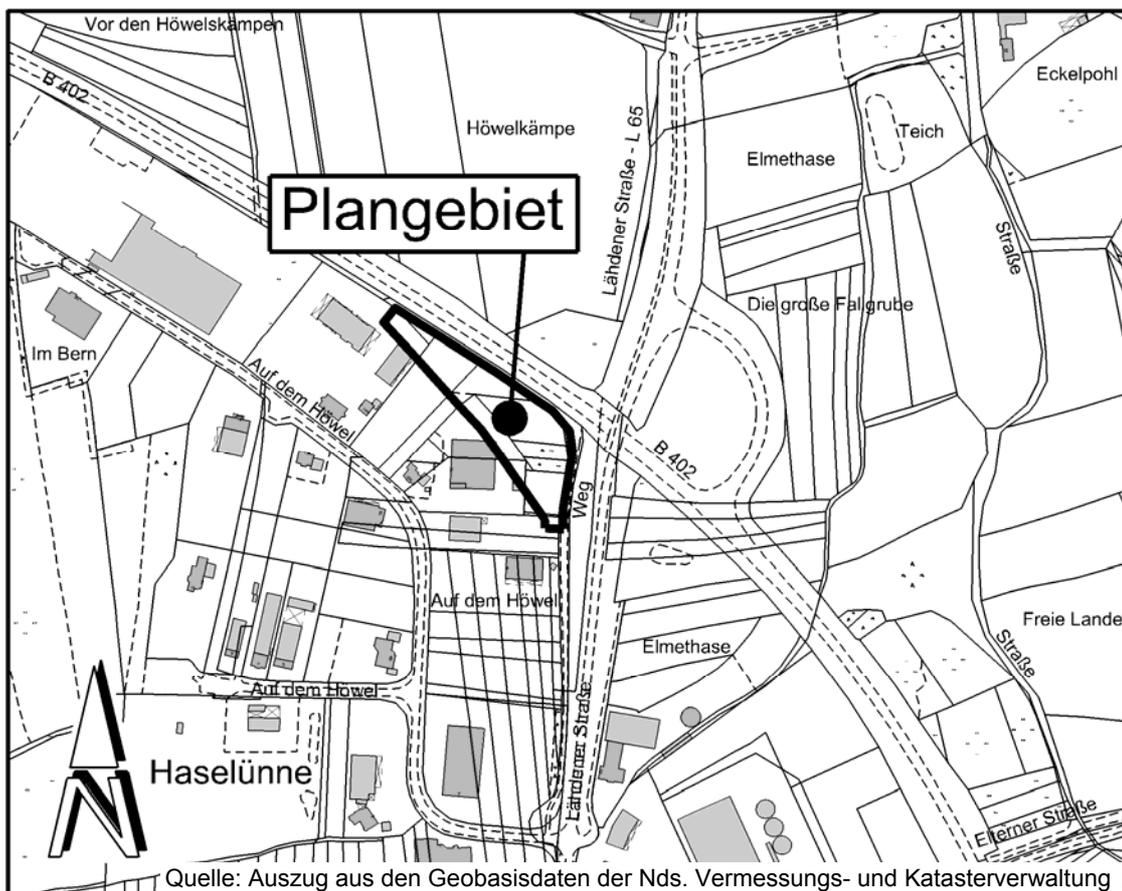




Begründung zum Bebauungsplan
„Industriegebiet westlich der Ländener Straße, Teil 5“
Mit örtlicher Bauvorschrift
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	9
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GEM. § 84 NBAUO).....	9
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	11
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG	12
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	13
5.3 HINWEISE	13
6 VERFAHREN	14
ANLAGEN	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Industriegebiet "westlich der Lähdener Straße", befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Haselünne, direkt südlich der Bundesstraße 402 und westlich der Lähdener Straße. Das Industriegebiet wurde im Rahmen mehrerer Bauleitpläne entwickelt.

Der Bebauungsplan „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 5“ umfasst Teilflächen am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 1“. Das Gebiet liegt südlich angrenzend zur B 402 und direkt westlich der Lähdener Straße.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 1“, welcher die Flächen des vorliegenden Plangebietes

als Pflanzflächen bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen eines Industriegebietes festsetzt (s. Anlage 1).

Die Flächen im Industriegebiet sind vergeben und größtenteils bebaut. Die Flächen des vorliegenden Plangebietes wurden z.T. an einen Metallbaubetrieb veräußert. Für diesen Betrieb besteht Erweiterungsbedarf, der auf dem jetzigen Betriebsgrundstück nicht mehr umgesetzt werden kann. Da auch die angrenzenden, bereits als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen vergeben sind, möchte der Betrieb Teile der bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. mit einem Pflanzgebot belegten Flächen in Anspruch nehmen.

Nach Auffassung der Stadt ist eine Nachverdichtung am vorliegenden Standort sinnvoll. Gleichzeitig ist trotz der damit verbundenen Aufhebung von Pflanzflächen die Einbindung des Gewerbestandortes in die Landschaft durch die östlich vorhandenen Gehölze im Bereich der Böschung bzw. Überführung der Lähdener Straße und durch die verbleibende 10 m breite Anpflanzung nach Norden zur B 402 weiterhin gewährleistet. Es soll daher eine Ausweitung des Bauteppichs im Plangebiet ermöglicht werden. Die Stadt entspricht damit ebenso der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (hier: Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen) sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, 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.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der In-

nenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.300 qm. Dabei handelt es sich um bereits bislang vollständig als Industriegebiet bzw. Pflanzfläche festgesetzte Bereiche, in denen durch eine teilweise Überplanung der Pflanzflächen und eine Ausdehnung des Bauteppichs die Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden erweitert werden soll. Das Gebiet ist aufgrund der bisherigen Festsetzung als nicht überbaubarer Bereich des Industriegebietes bzw. als Pflanzfläche im Wesentlichen unbebaut. Zum Teil ragen die Betriebsanlagen des Metallbaubetriebes jedoch bereits in das Gebiet hinein. Im Übrigen ist das Gebiet als Teil eines Industriestandortes von Haselünne fast vollständig von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 7.060 qm erheblich unterschritten. 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 Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Darstellung setzt sich nach Westen und Süden als schmale Abgrenzung zwischen dem Industriegebiet und der B 402 bzw. der Lähdener Straße fort. Durch die vorliegende Planung soll das angrenzend dargestellte Industriegebiet auf einer Teilfläche ausgeweitet werden, um hier eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Eine randliche Eingrünung entlang der Bundesstraße soll jedoch, analog zu den angrenzenden Flächen, verbleiben. Entlang der Lähdener Straße ist eine Eingrünung dagegen durch die vorhandenen Gehölze im Bereich der Böschung bzw. Überführung der Straße außerhalb des Geltungsbereiches gegeben.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächen-

nutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend den geplanten Festsetzungen zu berichtigen (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten

(Anlage 1)

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 1“ ist bereits im Wesentlichen umgesetzt. Die südwestlichen Teilflächen im Plangebiet sind daher überwiegend Bestandteil bereits gewerblich genutzter Grundstücke. Im Fall des Metallbaubetriebes ragen Teile der Betriebsgebäude sowie befestigter Hof- und Lagerflächen bereits in das vorliegende Plangebiet hinein (s. Anlage 1).

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Rasenfläche dar bzw. wird für Lagerzwecke genutzt. Die Fläche ist entlang der Bundesstraße im Norden zum Teil mit Gehölzen bestanden.

Von der Lagerfläche führt östlich der Gewerbegrundstücke eine Wegetrasse nach Süden bis auf die Straße „Auf dem Höwel“. Östlich der Wegetrasse verläuft in ansteigender Lage die Lähdener Straße, welche unmittelbar nordöstlich die Bundesstraße 402 überquert. Der östlich des Plangebietes angrenzende Böschungsbereich der Lähdener Straße ist vollständig mit Gehölzen bepflanzt.

2.5 Immissionssituation

Gewerbelärmimmissionen (Anlage 3)

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Westlich der Lähdener Straße, Teil 1“ setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als Industriegebiet, z.T. mit Einschränkungen, oder als Gewerbegebiet fest.

Im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes wurde bereits eine schalltechnische Berechnung gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Mai 1987) durchgeführt. Die damalige Berechnung umfasste dabei neben dem Teil 1 des Industriegebietes auch die weiteren vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen. Diese wurden in späteren Bauleitplanverfahren (Teil 2 bis 4) erweitert, bzw. es wurden Teilflächen zwischenzeitlich für ein ansässiges Gartencenter als Sondergebiet festgesetzt.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die in einer Entfernung von ca. 350 m südwestlich des Industriestandortes nächstgelegenen Wohngebäude am Hülsemer Weg berücksichtigt.

Aufgrund der damaligen Berechnungen wurden Teilflächen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes „Westlich der Lähdener Straße, Teil 1“ als eingeschränktes Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt. Nur die Flächen des eingeschränkten Industriegebietes wurden im Bebauungsplan durch maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel kontingentiert. Danach sollten in diesen Teilbereichen nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, deren Schallimmissionen je qm Grundstücksfläche 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts nicht überschreiten.

Für die Gewerbegebiete und uneingeschränkten Industriegebietsflächen wurden schalltechnische Festsetzungen dagegen nicht getroffen. Die Gewerbeflächen wurden jedoch bei den Berechnungen mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60/50 dB (A) und die uneingeschränkten Industriegebietsflächen mit Pegeln von 65/65 dB (A) tags/nachts berücksichtigt.

Bei den damaligen Berechnungen bezog der Teil 1 des Industriegebietes auch das vorliegende Plangebiet als eine Teilfläche des geplanten Industriegebietes mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65/65 dB (A) tags/nachts mit ein. Die vorliegende Erweiterungsfläche wurde somit bereits bei den ursprünglichen Planungen als Industriegebietsfläche berücksichtigt (Auszug, s. Anlage 3, Fläche F 1).

Auswirkungen durch zusätzliche Gewerbelärmimmissionen ergeben sich aufgrund der vorliegenden Planung somit nicht.

Verkehrslärmimmissionen (Anlage 4)

Das Plangebiet liegt direkt südlich angrenzend zur Bundesstraße 402. Auf der B 402 wurde bei der Verkehrszählung 2010 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 6.600 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug 2.700 Lkw (40,9 %). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 100/80 km/h Pkw/Lkw.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die neuere DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Für Industriegebiete sind in der DIN 18005-1 jedoch keine Orientierungswerte angegeben. In der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) sind für Gewerbe- und Industriegebiete Immissionsgrenzwerte (IGW) von 69/59 dB (A) tags/nachts genannt. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden im Sinne der Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn die jeweiligen maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden.

Entlang der B 402 soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen verbleiben. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 5 m zu diesem Pflanzstreifen festgesetzt. Dadurch hält eine mögliche Bebauung zur Fahrbahnmitte der B 402 einen Abstand von ca. 32 m ein.

Unter diesen Bedingungen ergeben die Berechnungen (s. Anlage 4), dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber um ca. 1,8 dB (A) unterschritten und nachts geringfügig um 0,9 überschritten werden.

Lärmempfindliche Wohnnutzungen (Betriebswohnungen), in denen für schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz zu gewährleisten ist, sollen im Plangebiet nicht entstehen. Die der geplanten Nutzung zugeordneten Büroräume oder sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind jedoch zu berücksichtigen.

Nach den Berechnungen ist der Bereich des geplanten Bauteppichs bis zu einem Abstand von 45 m zur Fahrbahnmitte der B 402 dem Lärmpegelbereich (LPB) V der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand: Juli 2016) zuzuordnen. Der weitere Bereich des Plangebietes ist dem LPB IV der DIN 4109 zu-

zuordnen. Im LPB V müssen die Außenbauteile von Büroräumen u.ä. ein resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R' w,res) von 40 dB (A) und im LPB IV von 35 dB (A) aufweisen. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie beschrieben, wurde der südwestliche Bereich des Plangebietes bereits im ursprünglichen Bebauungsplan "Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 1" als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Industriegebiete dienen insbesondere der Unterbringung von „erheblich belästigenden“ Gewerbebetrieben, die aufgrund ihres Störungspotenzials in den übrigen Baugebieten nicht zulässig sind.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. dessen 1. Änderung wurde für die Industriegebietsflächen festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit den im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben zulässig sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden im Gebiet vollständig ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und werden auch für die nordöstliche Erweiterungsfläche übernommen.

Ausschluss von Wohnungen

In einem Industriegebiet können gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Die ansässigen Betriebe und auch der sich erweiternde Metallbaubetrieb haben z.T. entsprechende Betriebswohnungen bereits außerhalb des vorliegenden Plangebietes an der Straße "Auf dem Höwel" realisiert.

Mit der vorliegenden Planung wird das Industriegebiet nach Nordosten ausgeweitet. Der Bereich ist durch den Verkehrslärm der angrenzend verlaufenden Bundesstraße B 402 belastet. Die Zulassung störempfindlicher Nutzungen (z.B. von Betriebswohnungen) ist im vorliegenden Fall daher nicht sinnvoll und auch nicht notwendig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden im vorliegenden Plangebiet daher ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Ausschluss von Bordellen und bordellartig geführten Gewerbebetrieben

Bis zur Novellierung der BauNVO 1990 waren Vergnügungsstätten als Unterbegriff eines Gewerbebetriebes zu bewerten und in einem Industriegebiet allgemein zulässig. Mit der BauNVO 1990 wurden sie jedoch als eigenständige Nutzungsart aufgenommen. Während sie in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind sie im Industriegebiet nunmehr unzulässig.

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen, die sich unter Ansprache bzw. Ausnutzung des Sexual- (z.B. Amüsierbetrieb, Swingerclub), Spiel- (z.B. Spielhalle, Wettbüros) und/oder Geselligkeitstriebes (z.B. Diskothek) einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl., § 4a Rn 22.2).

Besondere Schwierigkeiten bei der Einstufung in diese Definition bereiten Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs und vergleichbare Einrichtungen.

Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 25.11.1983 entschieden, dass ein Bordell, in dem die Dirnen nicht wohnen, sondern "untergebracht" sind, um gewerbsmäßig der Prostitution nachzugehen, bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen sind. Solche Betriebe sind damit gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauNVO in einem Industriegebiet allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Stadt ist die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage des § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht sinnvoll.

Für die Stadt besteht jedoch die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 (9) BauNVO, wonach einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden können. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Aus den o.g. Gründen werden daher auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen im festgesetzten Industriegebiet ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan (Teil 1) ist für das Industriegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und damit der nach der BauNVO für das Gebiet höchstzulässige Wert gewählt. Darüber hinaus wurde eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt und die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, gemessen in der Straßenmitte vor der jeweiligen Grundstücksmitte, auf 18 m begrenzt.

Von der Höhenbegrenzung sind bauliche Anlagen des Immissionsschutzes, wie z.B. Anlagen zur Luftreinhaltung oder Schornsteine ausgenommen. Für solche Anlagen ist ein Höchstwert von 35 m festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen und werden auch für die Erweiterungsfläche übernommen. Der untere Bezugspunkt wird jedoch klarstellend auf die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (Auf dem Höwel) mittig vor dem jeweiligen Baukörper bezogen.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet keine Bauweise fest. Damit sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

Diese Festsetzung bleibt bestehen. Weil sich die Baukörper im Plangebiet nach den jeweiligen betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, brauchen nach Auffassung der Stadt Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden.

Der Bauteppich wird mit der vorliegenden Planung nach Nordosten ausgeweitet. Die nördliche Baugrenze wird, analog zu den angrenzend getroffenen Festsetzungen, mit einem Abstand von 15 m zur nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze war nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ebenfalls die Schaffung eines Gehölzstreifens vorgesehen (s. Anlage 1). Die Ländener Straße verläuft in Höhe des Plangebietes jedoch auf einem Damm und überquert unmittelbar nordöstlich des Plangebietes die Bundesstraße 402. Der östlich angrenzende Böschungsbereich ist vollständig mit Gehölzen bepflanzt, sodass eine Abgrenzung des Industriegebietes zur Straßentrasse bereits in ausreichendem Maße gegeben ist.

Nach Auffassung der Stadt ist daher eine weitere Bepflanzung in diesem Bereich nicht erforderlich und wird mit der vorliegenden Planung zurückgenommen. Die Baugrenze wird hier mit einem Abstand von größtenteils 5 m zur östlichen Plangebietsgrenze neu festgesetzt.

Im Süden und Westen schließen die Baugrenzen an den bereits festgesetzten Bauteppich an.

3.4 Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 NBauO)

Im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung wurde festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Betriebsgrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Diese Regelung soll unverändert Bestand haben und wird mit der vorliegenden Planung als örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan "Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 1" wurden die Flächen im vorliegenden Plangebiet zu einem großen Teil mit Pflanzgeboten belegt. Zudem wurden weitere textliche Festsetzungen (z. B. Eingrünung der Grundstücksränder durch 2 m breite Heckeneinfassungen) getroffen, die jedoch im Rahmen der 1. Änderung aufgehoben wurden.

Mit der vorliegenden Planung wird das Pflanzgebot weitgehend aufgehoben, um einen ausreichenden Rahmen für geplante Erweiterungsvorhaben des angrenzend ansässigen Betriebes zu ermöglichen. Entlang der B 402 soll jedoch, analog zu der Regelung auf den angrenzenden Flächen, ein 10 m breiter Pflanzstreifen verbleiben, um eine Eingrünung und Abgrenzung des Plangebietes zur Bundesstraße zu gewährleisten.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine solche Festsetzung, aufgrund der angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen und der Straßenböschung, dagegen nicht erforderlich.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung werden innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzflächen teilweise überplant. Durch Ausweitung des Bauteppichs wird auf Teilflächen eine Bebauung ermöglicht. Die Bebauung wird damit näher an die nördlich verlaufende B 402 herangeführt. Zur Bundesstraße soll jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit als Abgrenzung bzw. als Sichtschutz weiterhin ein Pflanzstreifen verbleiben. Dieser wird in einer Breite von 10 m festgesetzt und entspricht damit der auch für die angrenzenden Flächen getroffenen Regelung.

Nördlich der Bundesstraße schließen sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch östlich des Plangebietes grenzen mit der Lähdener Straße, dem bepflanzten Böschungsbereich sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen, keine schutzwürdigen Nutzungen an.

Da das Plangebiet bei den Lärmberechnungen zum ursprünglichen Bebauungsplan (Teil 1 des Industriegebietes) vollständig als uneingeschränktes Industriegebiet mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65/65 dB (A) tags/nachts berücksichtigt wurde, ergeben sich auch hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen für die benachbarten Nutzungen keine Veränderungen. Die nachbarlichen Belange werden daher insgesamt nicht beeinträchtigt.

Für die ansässigen Betriebe werden auf den Erweiterungsflächen Betriebswohnungen sowie Bordelle sowie bordellartig geführte Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Da solche Nutzungen im Bestand nicht vorhanden sind, ergeben sich hieraus keine negativen Auswirkungen.

4.2 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 des § 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.

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.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 8.300 qm große innerörtliche Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt insgesamt ca. 7060 qm. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die im Rahmen der Nachverdichtung (Einbezug einer bisherigen Pflanzfläche in das Baugebiet) mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall diene die bislang festgesetzte Pflanzfläche auch als Kompensation für den durch die Bebauung verursachten Eingriff. Abgängige Bäume und Sträucher sollten ersetzt werden. Mit der Planung wird die bisherige Pflanzfläche um ca. 5.460 qm reduziert.

Diese zu kompensierende Pflanzfläche wird gemäß Städtetagmodell mit dem Wertfaktor (WF) 3 bewertet, sodass ein Eingriffsflächenwert von 16.380 Werteinheiten (WE) entsteht.

Von der Fläche können nach den getroffenen Festsetzungen zukünftig 80 % versiegelt werden (Wertfaktor WF 0). 20 % der Fläche verbleiben jedoch unversiegelt. Diese Teilfläche in einer Größe von 1.092 qm wird mit dem Wertfaktor WF 1 (1.092 WE) bewertet.

Durch die Neuplanung entsteht somit im Vergleich zum Bestandwert des Ursprungsplanes ein Kompensationsdefizit von $16.380 \text{ WE} - 1.092 \text{ WE} = 15.288 \text{ WE}$.

Zum Ausgleich ist daher eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 5)

Im Rahmen der Erstellung eines Kompensationskatasters wurden verschiedene Flurstücke aufgelistet, die der Stadt für eine Kompensation noch zur Verfügung stehen. Mit Schreiben vom 17.03.2016 wurden diese Flurstücke vom Landkreis Emsland als bevorratende Kompensation anerkannt. Von diesen

seinerzeit verfügbaren Werteinheiten in einer Größenordnung von 237.754 WE stehen im Moment noch 124.069 WE für eine Kompensation zur Verfügung. Von diesen zurzeit verfügbaren Werteinheiten werden zur Kompensation des durch die vorliegende Planung entstehenden Defizites 15.288 WE in Anspruch genommen und dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Im Bereich dieser bevorratenden Kompensation stehen für anderweitige Eingriffe somit noch 108.781 WE zur Verfügung.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Mit der Planung wird das bislang für wesentliche Teile des Plangebietes festgesetzte Pflanzgebot aufgehoben bzw. reduziert. Hieraus können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Im vorliegenden Fall wurde die Anpflanzung entlang der B 402 nur teilweise und im Übrigen östlich, außerhalb des Plangebietes, realisiert. Die östlich vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt erhalten. Entlang der Bundesstraße soll ein Gehölzstreifen in einer Breite von 10 m verbleiben. Innerhalb dieses Streifens können die vorhandenen Gehölze somit ebenfalls erhalten bleiben.

Der übrige Bereich soll der Erweiterung bereits ansässiger Betriebe, insbesondere eines Metallbaubetriebes, dienen. Die hierfür vorgesehen Flächen sind zum Teil bereits bebaut bzw. befestigt, oder stellen sich als Rasenfläche dar. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind damit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die ansässigen Betriebe im Industriegebiet sind über die Straße „Auf dem Höwel“ erschlossen.

Die geplanten industriellen Erweiterungsflächen sollen von den bereits ansässigen Betrieben, insbesondere von dem ansässigen Metallbaubetrieb, genutzt werden. Die Erweiterungsflächen können somit über das jeweilige Betriebsgrundstück erschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die B 402 außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten daher die Anbaubeschränkungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG).

- 20 m - Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG
- 40 m - Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Entlang der B 402 werden die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen zu einem geschlossenen Pflanzstreifen in einer Breite von 10 m ergänzt. Damit werden störende Einflüsse auf die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der B 402, die vom Industriegebiet ausgehen können, abgeschirmt.
- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der B 402 nachrichtlich übernommen und die Baugrenze in diesem Bereich mit einem entsprechenden Abstand festgesetzt.
- Entlang der B 402 bleibt das Zu- und Abfahrtsverbot unverändert bestehen. Damit ist sichergestellt, dass neue Zufahrten von den Grundstücken auf diese Straße nicht hergestellt werden können.
- Im Abstand von 20 m - 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 402 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Frage der Ver- und Entsorgung des Industriegebietes wurde im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Da die geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen von den bereits ansässigen Betrieben genutzt werden sollen, ergeben sich hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes keine Veränderungen. Für eine ergänzende Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Oberflächenentwässerung

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Regelung keine Veränderung. Das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Diese Regelung soll auch für die Erweiterungsflächen gelten. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Betriebsgrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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

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

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

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 1.5.2014 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 1.1.2016 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.

7 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 19.12.2016 bis 24.01.2017 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 16.03.2017.

Haselünne, den 22.03.2017

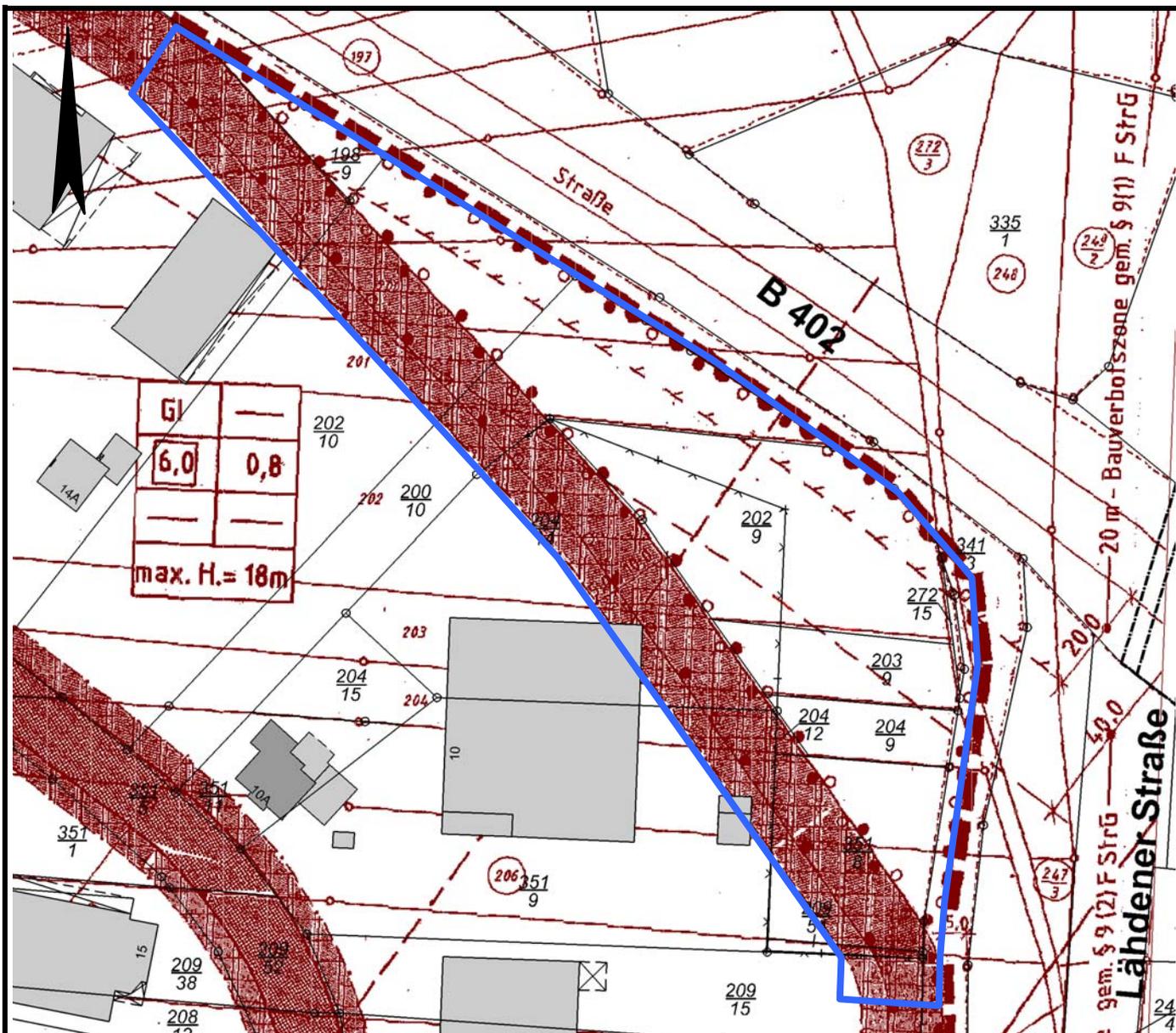
gez. Schräer

L.S.

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes "Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 1"
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 11. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Gewerbelärberechnung (Anlage 4.1) zum Bebauungsplan "Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 1" – Auszug -
4. Verkehrslärberechnung B 402
5. Externe Kompensationsmaßnahme



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan „Industriegebiet westlich der Ländener Str., Teil 5“
- - - Geltungsbereich B.-Plan „Industriegebiet westlich der Ländener Str., Teil 1“

Festsetzungen im Bebauungsplan Industriegebiet westlich der Ländener Str., Teil 1:

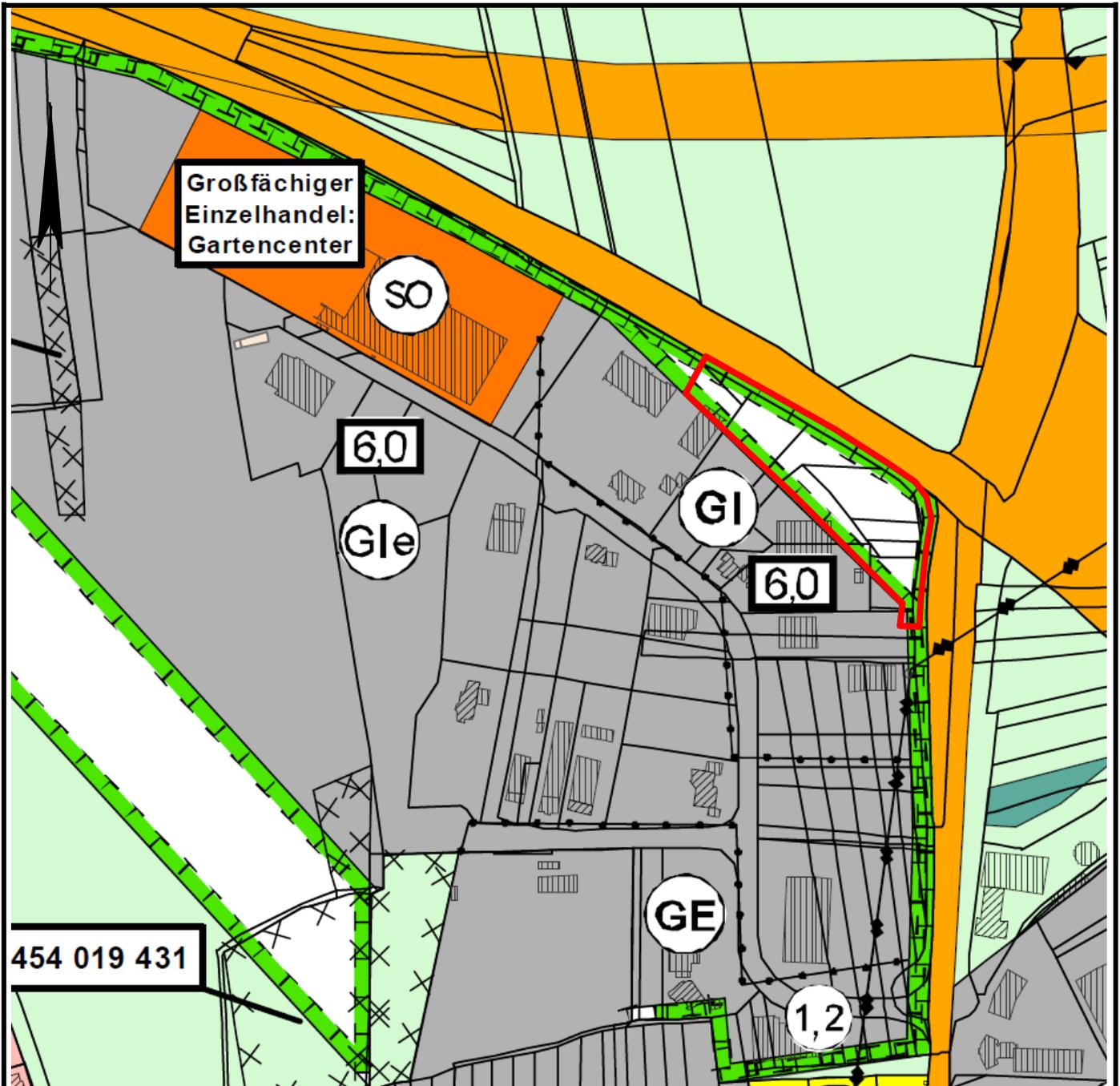
- GI Industriegebiet
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl
- 6,0 BMZ Baumassenzahl
- max H maximale Gebäudehöhe
- Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Stadt Haselünne

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan
„Industriegebiet westlich der
Ländener Str., Teil 5“

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen**
im B.-Plan
„Industriegebiet westlich der
Ländener Str., Teil 1“

- unmaßstäblich -



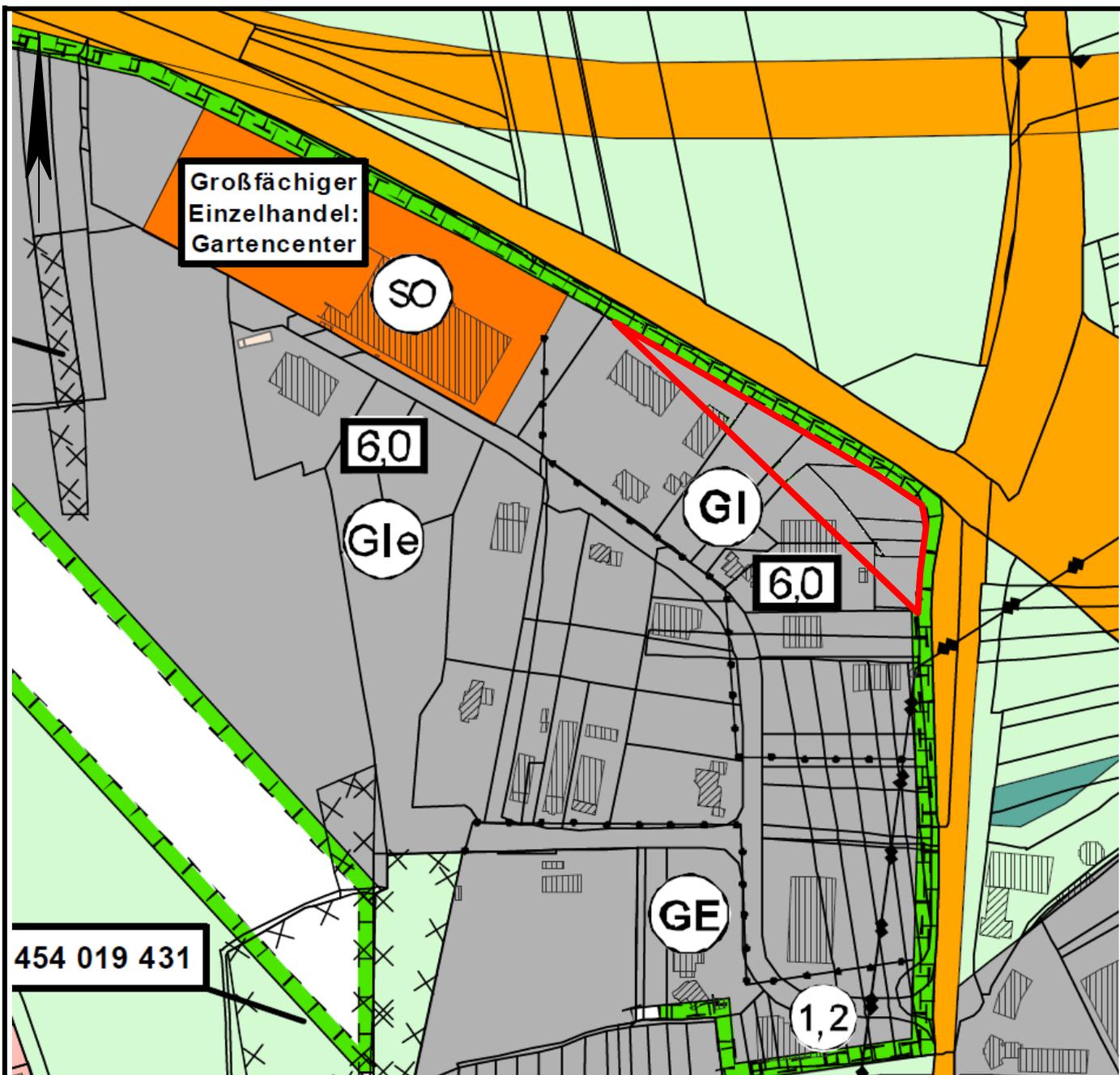
Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan „Industriegebiet westlich der Ländener Straße, Teil 5“
- GI / GE Industrie- / Gewerbegebiete mit Einschränkungen
- SO Sondergebiet großfl. Einzelhandel
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Flächen für die Landwirtschaft
- 1,2 Geschossflächenzahl
- 6,0 Baumassenzahl

Stadt Haselünne

Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan
„Industriegebiet westlich der
Ländener Straße, Teil 5“

**Bisherige Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
- unmaßstäblich -**



Legende:

- Geltungsbereich der 11. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- GI / GE Industrie- / Gewerbegebiete mit Einschränkungen
- SO Sondergebiet großfl. Einzelhandel
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- 1,2 Geschossflächenzahl
- 6,0 Baumassenzahl

Stadt Haselünne

Anlage 2.2
 der Begründung zum
 Bebauungsplan
 "Industriegebiet westlich der
 Ländener Straße, Teil 5"

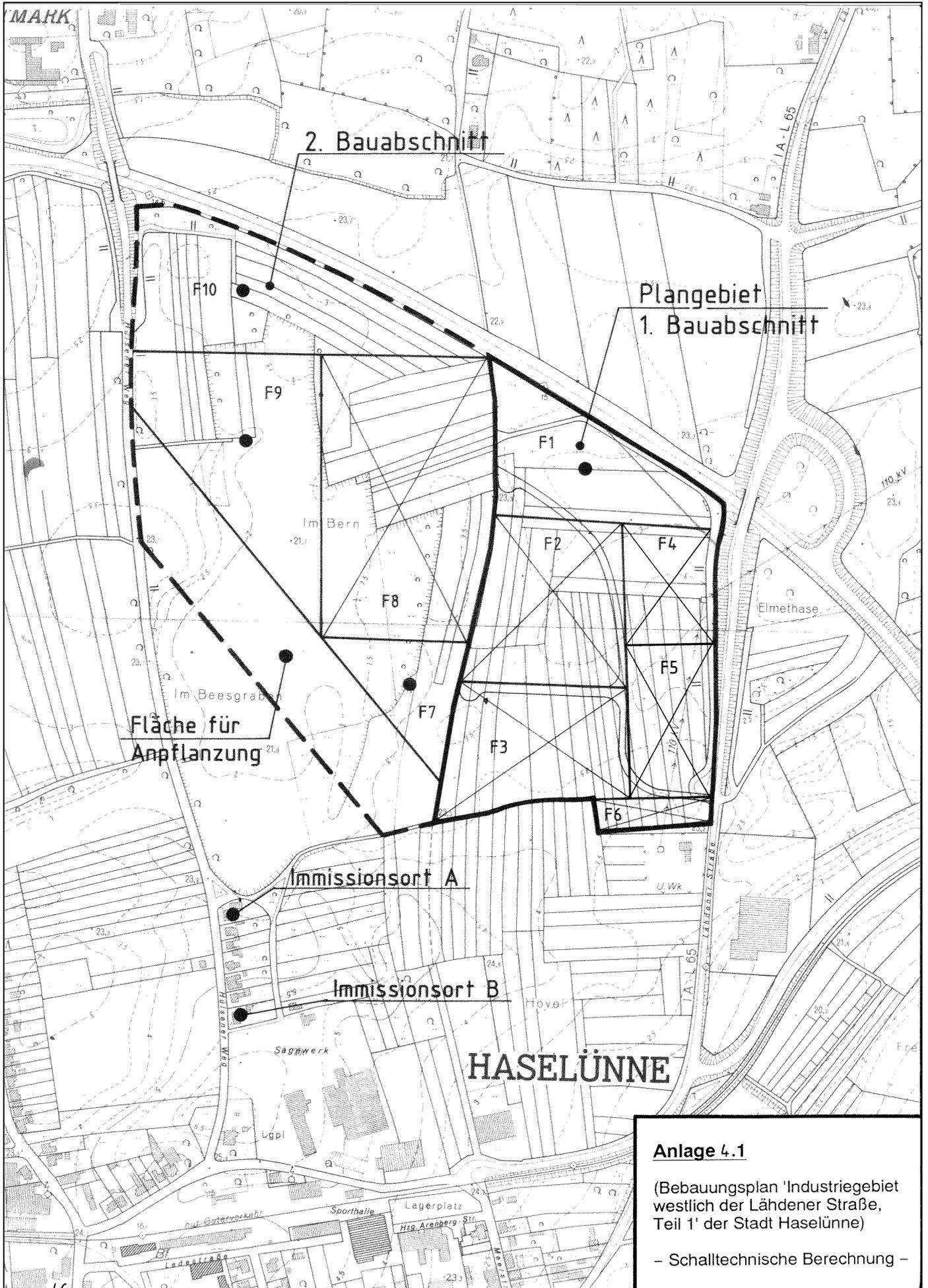
Geplante Berichtigung
 der Darstellungen des
 Flächennutzungsplanes
 (11. Berichtigung)
 - unmaßstäblich -

**Bebauungsplan
„Industriegebiet westlich der Ländener Straße, Teil 5“
der Stadt Haselünne**

Quelle:

**Anlage 4.1 (Gewerbelärberechnung)
zum Bebauungsplan**

**"Industriegebiet westlich der Ländener Straße, Teil 1"
- Auszug -**



Anlage 4.1

(Bebauungsplan 'Industriegebiet westlich der Ländener Straße, Teil 1' der Stadt Haselünne)

- Schalltechnische Berechnung -

Bundesstraße 402**Vorhandene Verkehrsimmissionen
Berechnung gemäß 16. BImSchV**

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 402.

Bei der Verkehrszählung 2010 wurde auf der B 402 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 6.600 Kfz ermittelt. Der Anteil des Schwerlastverkehrs lag mit 2.700 Fahrzeugen bei 40,9 %.

Den nachfolgenden Berechnungen werden daher folgende Prognosewerte zugrunde gelegt:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) **6.600** Kfz /24 h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - tags = **396** Kfz/h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h – nachts = **72,6** Kfz/h

Der Lkw-Anteil/24 h wird tags und nachts mit **40,9 %** zugrunde gelegt.

Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

L_{m25} tags 69,66 dB (A)

L_m 25 nachts 62,30 dB (A)

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

* Für Industriegebiete sind in der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" (Stand: Juli 2002) keine Orientierungswerte angegeben.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit Pkw 100 km/h und Lkw 80 km/h

Geschwindigkeitskorrektur:

D_v tags/nachts = - 0 dB

D_{Str0} = 0

D_{Stg} = 0

Angenommene durchschnittliche H_m = 1,65 m (Erdgeschoss)

Entlang der B 402 soll ein 10 m Gehölzstreifen angelegt werden. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 5 m zur diesem Pflanzstreifen festgesetzt. Dadurch hält eine mögliche Bebauung zur Fahrbahnmitte der B 402 bereits einen Abstand von ca. 32 m ein.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 32 m:

$D_{S\perp}$ = 15,8 – 15,05 – 0,32 = + 0,43

D_{BM} = - 2,87

L_r 32 tags = 69,66 + 0,43 – 2,87 = **67,22 dB (A)**

L_r 32 nachts = 62,3 + 0,43 – 2,87 = **59,86 dB (A)**

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV von 69/59 dB (A) tags/nachts für ein Industriegebiet werden tagsüber um ca. 1,8 dB (A) unterschritten und nachts um ca. 0,9 dB (A) überschritten.

Die errechneten Werte beschreiben die Geräuschemissionen bei freier Schallausbreitung und gelten jeweils für die der Geräuschquelle zugewandten Seite.

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB** entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschemissionen maßgebend. Mit der neuen DIN 4109 (Stand: Juli 2016) wird für den Nachtzeitraum jedoch zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern für den Verkehrslärm die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB (A) beträgt, wird für den Verkehr – neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB (A) gegeben und dieser Wert als maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall liegt der Nachtwert weniger als 10 dB (A) unter dem Tagwert, sodass der Nachtwert (+10 dB) maßgeblich ist.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 32 m: **+ 3 dB**
 $L_r 32 \text{ tags} = 59,86 \text{ dB (A)} + 10 \text{ dB (A)} = 69,86 \text{ dB (A)}$ 72,86

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 45 m:
 $D_{S\perp} = 15,8 - 16,53 - 0,44 = - 1,17$
 $D_{BM} = - 3,53$ **+ 3 dB**
 $L_r 45 \text{ tags} = 62,3 - 1,17 - 3,53 = 57,60 + 10 \text{ dB (A)}$ 70,60

Der Bereich bis 45 m zur Fahrbahnmitte der B 402 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 110 m:
 $D_{S\perp} = 15,8 - 20,41 - 0,98 = - 5,59$
 $D_{BM} = - 4,44$ **+ 3 dB**
 $L_r 110 \text{ tags} = 62,3 - 5,59 - 4,44 = 52,27 + 10 \text{ dB (A)}$ 65,27

Der Bereich zwischen 45-110 m zur Fahrbahnmitte der B 402 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

hier: BBP „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 5“

**Noch zur Verfügung stehende Kompensation gemäß Kompensationskataster
(Schreiben des Landkreises vom 17.03.2016)**

Stand: 24.11.2016

KF – Nr.	Lage	Maßnahme	Werteinheiten
Has-029	Gemarkung Lahre, Flur 9, Flurstück 28/2	Obstwiese	4.368 WE
Has-034	Gemarkung Hülsen, Flur 5, Flurstücke 74/5, 74/6, 74/8	Aufforstung, Sukzession, Wallhecke	26.760 WE
Has-042	Gemarkung Hamm, Flur 3, Flurstück 7/27, Flur 4, Flurstück 1/43	Extensivgrünland	verbraucht !!
Has-060	Gemarkung Huden, Flur 2, Flurstück 65/6	Extensivgrünland	80.284 WE
Has-063	Gemarkung Hülsen, Flur 7, Flurstück 20/18	Sukzession, Wallhecke	10.562 WE
Has-073	Gemarkung Haselünne, Flur 10, Flurstück 2/70	Extensivgrünland	7.200 WE
Has-079 (S1)	Gemarkung Klein Berßen, Flur 5, Flurstücke 14/158, 14/161, 14/163, Gemarkung Westerloh, Flur 3, Flurstücke 17/9, 22/1	Aufforstung, Extensivgrünland	31.182 WE
Has-080	Gemarkung Hamm, Flur 2, Flurstück 138/5	Aufforstung	12.022 WE
Has-081	Gemarkung Eltern, Flur 9, Flurstück 48	Extensivgrünland	1.915 WE
Has-082	Gemarkung Andrup, Flur 7, Flurstück 2/1	Extensivgrünland, Wallhecke	1.800 WE
Has-083	Gemarkung Haselünne, Flur 9, Flurstück 54/9	Anpflanzung	3.797 WE
Has-089	Gemarkung Westerloh, Flur 6, Flurstück 64/7, 202	Sukzession	verbraucht !!

Has-113 (S2)	Gemarkung Lehrte, Flur 4, Flurstück 11/2	Sukzession	12.000 WE
Has-115 (S4)	Gemarkung Haselünne, Flur 26, Flurstück 3/9	Aufforstung	170.000 WE
gesamt			361.890 WE
Abzüglich Defizit aus den B-Plänen „Gewerbegebiet Flechum“ (inkl. 1. Änd.), „Kämpe, 2. Erw.“, „Am Sandhook“, „Die Tannen – westl. Erweiterung“			- 237.821 WE
verfügbare Werteinheiten			124.069 WE

zugeordnet:

- **BBP „Industriegebiet westlich der Ländener Straße, Teil 5“ 15.288 WE**

noch zur Verfügung stehen:

108.781 WE

Werlte den 29.11.2016