

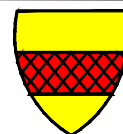
Legende:



Gewerbegebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Stadt Lönningen
Landkreis Cloppenburg

**15. Änderung
des Flächennutzungsplanes**

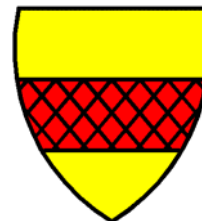
und

**Bebauungsplan Nr. 122
" Gewerbegebiet Meerdorf - Ost IV "**

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH

Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung
Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung

Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: (05951) 95 10 12
Fax.: (05951) 95 10 20
e-mail:
j.mueller@bfs-werlte.de



**15. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan Nr. 122 „Gewerbegebiet Meerdorf-Ost IV“**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 122 „Gewerbegebiet Meerdorf-Ost IV“ der Stadt Lönigen liegt nordöstlich der Ortslage von Lönigen, angrenzend zum bestehenden Gewerbebestandort im Ortsteil Meerdorf. Das Gebiet befindet sich nördlich angrenzend zum Duderstadter Weg und hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

In der Stadt Lönigen stehen zurzeit keine Flächen für eine gewerbliche Bebauung mehr zur Verfügung. Die mit den jüngsten Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbeflächen sind vergeben und fast vollständig bebaut.

In Lönigen besteht jedoch ein dringender Bedarf zur Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen, da der Stadt zahlreiche weitere Anträge auf Errichtung von gewerblichen Betrieben vorliegen.

Die Stadt beabsichtigt daher die vorliegende Fläche südöstlich des bestehenden Gewerbegebietes Meerdorf-Ost als Gewerbegebiet auszuweisen und das bestehende Gewerbegebiet somit städtebaulich sinnvoll zu erweitern.

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Stadt als Flächen für Wald dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Für die geplante gewerbliche Nutzung sind daher eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Diese sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Die Flächen stehen der Stadt zur Verfügung, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Planung möglich ist.

Festsetzungen

Neben einer Festsetzung als Gewerbegebiet, soll im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt werden. Außerdem soll die

Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt und eine zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15 m festgesetzt werden. Insgesamt sollen sich die Festsetzungen im Plangebiet an den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebietsflächen orientieren. Diese entsprechen außerdem den bestehenden Nachfragen und sind somit am Bedarf orientiert.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes kann über die nordwestlich angrenzend vorhandene Straße „Europaring“ und den südöstlich verlaufenden Duderstadter Weg erfolgen. Die Straße „Europaring“ hat im Westen Anschluss an die Bundesstraße 213. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Die Straße „Europaring“ wird im Plangebiet nach Süden bis an den Duderstadter Weg verlängert.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wurde im Bereich der angrenzenden Bauleitpläne festgestellt, dass am vorliegenden Standort Böden vorliegen, die nur eingeschränkt für eine Versickerung geeignet sind. Das nicht versickerbare Oberflächenwasser soll daher zurückgehalten und entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt abgeleitet werden. Eine oberflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers soll dennoch soweit wie möglich angestrebt werden. Eine entsprechende Bodenuntersuchung wird durchgeführt.

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

Natur und Landschaft / Wald

Mit Umsetzung der Planung wird eine Waldfläche in bebaute Fläche umgewandelt. Der nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) erforderliche Waldersatz wird an anderer Stelle durchgeführt.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogrammes (RRÖP) für den Landkreis Cloppenburg befindet sich das Plangebiet in einem Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft sowie einem Vorsorgegebiet für Erholung und Landschaft. Im Rahmen der ebenfalls im Verfahren befindlichen, nördlich angrenzenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Konzept bezüglich der zukünftigen Gewerbeentwicklung im vorliegenden Bereich erarbeitet, in dem u. a. auch Aussagen zu dem zukünftig erforderlichen Waldersatz getroffen werden.

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Eine faunistische Untersuchung des Plangebietes mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird ebenfalls durchgeführt.

Immissionssituation

Die nächstgelegenen Tierhaltungsanlagen befinden sich in einem Abstand von ca. 470 m nordöstlich bzw. in einem Abstand von ca. 800 m südlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen im Plangebiet zu erwarten. Um dies jedoch sicher ausschließen zu können, wird im weiteren Verfahren ein entsprechendes Geruchsgutachten erstellt.

Mit der Bundesstraße 213 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 350 m nördlich des Plangebietes. Im Plangebiet sind aufgrund dieser Entfernung keine erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Emissionen des Plangebietes

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich ca. 250 m westlich des Plangebietes im Ortsteil Meerdorf. Erhebliche Auswirkungen bezüglich des Gewerbelärms aus dem Plangebiet sind aufgrund dieses Abstandes im Bereich der genannten Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen des Plangebietes werden gemäß der DIN 45691 „Emissionskontingentierung“ ermittelt. Entsprechende Emissionskontingente werden derart festgesetzt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der in der Umgebung gelegenen Wohnnutzungen sicher vermieden wird.

Sonstige erhebliche Emissionen (z.B. Staub, Gerüche) sind aus dem Plangebiet allenfalls im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend auf der Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

3. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt ebenfalls die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB bezüglich der Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen vor:

- Ermittlung der Schallimmissionen des geplanten Gewerbegebietes
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- Versickerungsuntersuchung
- Faunistische Bestandsaufnahme / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Ermittlung der Geruchsmissionssituation