



**Samtgemeinde Lengerich**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUR**

**44. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER SAMTGEMEINDE LENGERICH  
LANDKREIS EMSLAND**

Plangebiet „Haidberge II“, Gemeinde Langen

**Stand: Entwurf**

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

**Fassung vom: 12.03.2013**

**Inhaltsverzeichnis:**

1. <i>Allgemeines</i> .....	3
2. <i>Größe und Abgrenzung der Änderungsbereiche</i> .....	3
3. <i>Planungserfordernis</i> .....	4
4. <i>Zustandsbeschreibung</i> .....	4
5. <i>Planungsgegenstand</i> .....	4
5.1 Derzeitiger Planungstand.....	4
5.3 Planung.....	4
6. <i>Auswirkungen der Planänderung</i> .....	5
6.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung.....	5
Immissionen.....	5
Altlasten.....	6
6.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	6
6.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	7
6.4 Belange der Ver- und Entsorgung.....	7
6.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	8
6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	8
6.7 Belange des Verkehrs.....	9
6.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	9
6.9 Sonstige Belange.....	10
6.10 Hinweise.....	10
7. <i>Umweltbericht</i> .....	10
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	10
Vorbemerkungen und Planungsvorgaben.....	10
Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen.....	11
Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzungen.....	11
7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	12
Übergeordnete Fachgesetze und Fachplanungen.....	12
Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren.....	12
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB).....	12
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	16
a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	16
Schutzgut Mensch.....	16
Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	17
<b>Naturräumliche Einheit</b> .....	18
Schutzgut Boden.....	18
Schutzgut Wasser.....	19
a) Grundwasser.....	19
b) Oberflächengewässer.....	20
Schutzgut Klima / Luft.....	20
Schutzgut Landschaft.....	20
Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	21
Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	21
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung und erforderliche Maßnahmen.....	22
Schutzgüter.....	22
Mensch.....	22
Tiere und Pflanzen.....	23
Eingriffsbilanzierung:.....	23

Boden .....	24
Wasser .....	24
Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
Anforderungen an den Bebauungsplan .....	25
Nichtdurchführung der Planung .....	25
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	25
d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans .....	26
7.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	26
7.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	27
7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	27
<b>8. Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>28</b>
8.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss .....	28
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB .....	28
8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB .....	28
<b>9. Abwägung der Auswirkung der Planänderung .....</b>	<b>32</b>

Anlagen:

- Anlage 1) Bestandsplan
- Anlage 2) Immissionsbewertung Tierhaltung zum B-Plan Nr. 22 "Haidberge II" der Gemeinde Langen, Samtgemeinde Lengerich. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Fachbereich 3.12, Inga Heinecke: 30.07.2012
- Anlage 3) Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept zur 44.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich und Bebauungsplan Nr.22 „Haidberge II“ der Gemeinde Langen gem. § 10 WHG; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 49751 Sögel, 11.03.2013
- Anlage 4) Ersatzmaßnahme: Nachweis der Werteinheiten und Verfügbarkeit

# BEGRÜNDUNG ZUR 44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE LENGERICH, LANDKREIS EMSLAND

## Plangebiet „Haidberge II“, Gemeinde Langen

### 1. Allgemeines

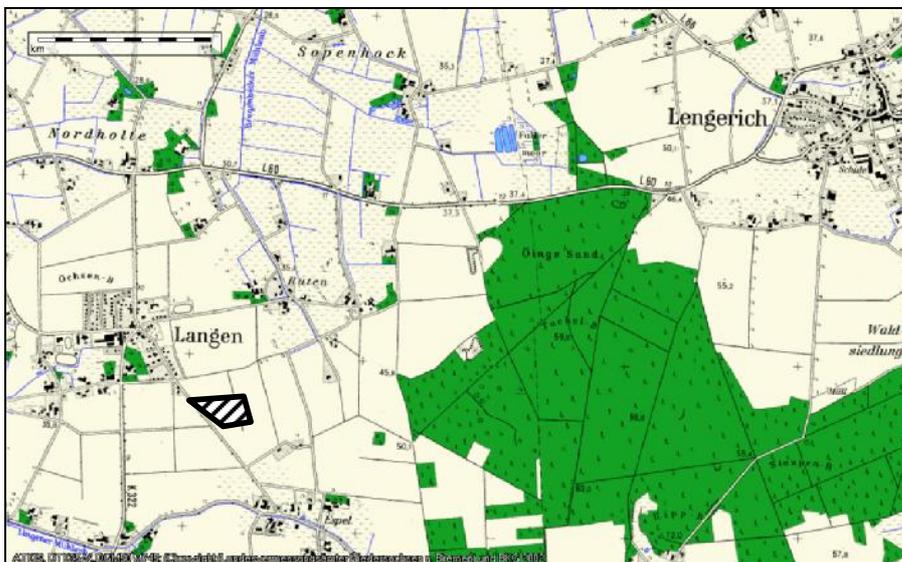
Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich, rechtskräftig seit dem 15.10.1981 einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen, wird eine weitere, die 44. Änderung erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen. Der Flächennutzungsplan soll nur die Grundzüge der Bodenordnung darstellen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, soll nur die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden zum Ausdruck bringen und soll noch „Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung“ offen lassen.

Das in der Gemeinde Langen befindliche Plangebiet liegt im Gebiet der Samtgemeinde Lengerich im südöstlichen Bereich des Landkreises Emsland. Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Langen an der gemeindeeigenen Verbindungsstraße „Espeler Straße“ zwischen der Ortschaft Langen und der Siedlung Espel. Die im westlichen Bereich der Samtgemeinde Lengerich (rd. 9.138 Einwohner, 142,87 km<sup>2</sup>) liegende Mitgliedsgemeinde Langen hat etwa 1.440 Einwohner, das entspricht bei einer Fläche von 33,53 km<sup>2</sup> ebenso etwa 43 Einwohner je km<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Langen hat die Samtgemeinde Lengerich gebeten, mit der Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu schaffen. Aus diesen Vorgaben heraus und nachdem die Samtgemeinde Lengerich als auch die Mitgliedsgemeinde Langen keine alternativen, gleichwertigen und verfügbaren Standorte ausmachen konnten, hat der Samtgemeinderat am 30.06.2011 die Durchführung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich beschlossen.

### 2. Größe und Abgrenzung der Änderungsbereiche

Die von der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche hat eine Größe von rund 2,1 ha. Bei der Änderungsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Ackerfläche. Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerland), der Espeler Straße sowie der im Norden angrenzenden Wohnbebauung des Baugebietes „Haidberge“ eingegrenzt. Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs der Änderung sind den Darstellungen des Änderungsplanes zu entnehmen. Der Änderungsbereich liegt südlich der Ortschaft Langen an der gemeindeeigenen Verbindungsstraße „Espeler Straße“ zwischen der Ortschaft Langen und der Siedlung Espel. Er ist im nachstehenden Ausschnitt der topographischen Karte (Quelle: CD-Rom „3D Niedersachsen Bremen – Das interaktive Kartenwerk“; Amtliche Topographische Karten 1:25000 der Landesvermessungämter Niedersachsen / Bremen) als schraffierte Fläche dargestellt.



### **3. Planungserfordernis**

Das Baugebiet „Haidberge“ (Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Langen) ist weitestgehend mit Einfamilienhäusern bebaut. Dort stehen fast keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Intention der Samtgemeinde Lengerich, diese Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, liegt in dem Erfordernis begründet, der Gemeinde Langen der vorhandenen Nachfrage entsprechend Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Derzeit gibt es für Bauwillige und besonders junge Familien, die sich ihrer starken sozialen Bindung wegen in Langen niederlassen wollen, nur noch wenig Möglichkeiten, ein Wohnhaus zu errichten.

Damit der weiterhin vorhandenen und auch noch absehbaren Bedarfslage zur Schaffung von Wohnraum entsprochen werden kann, hat die Gemeinde Langen untersucht, an welcher Stelle eine Siedlungsentwicklung sinnvoll und möglich ist. Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Interessen nach Standortsicherung, der Entwicklungsmöglichkeit, den einwirkenden Immissionen aus der Viehhaltung sowie der Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen wurde festgestellt, daß sich eine weitere Siedlungsentwicklung in Langen im Süden in Verlängerung eines bestehenden Wohngebietes anbietet. Die jetzt anstehende Fläche kann bauleitplanerisch entwickelt werden, da sich ausweislich der durchgeführten Untersuchung keine Konfliktsituationen mit der örtlichen Landwirtschaft und deren Immissionsbereichen ergeben. Aufgrund der Bestands- und Eigentumssituation haben sich keine sinnvollen Alternativen ergeben, so dass eine Detailprüfung nicht weiter verfolgt worden ist.

Die Gemeinde Langen hat aus diesen Vorgaben heraus die Samtgemeinde Lengerich gebeten, mit der Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Allgemeines Planungsziel der Samtgemeinde Lengerich ist es, in allen Mitgliedsgemeinden entsprechend der örtlichen Nachfrage und des Bedarfs zur Eigenentwicklung sowie zur Sicherung lokaler Infrastruktureinrichtungen entsprechende Wohnbauflächen vorzuhalten. Folgerichtig hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Lengerich am 30.06.2011 den Beschluß zur Aufstellung der 44.Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### **4. Zustandsbeschreibung**

Bei den durch die 44.Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker). Weiterhin finden sich an den Grenzen des Planbereiches das bestehende Wohnbaugebiet „Haidberge“ im Norden, ein Sandweg im Osten und bis auf die im Westen angrenzende Gemeindestraße „Espeler Straße“ mit Radweg und einer Baumreihe rundherum intensiv genutzte Ackerflächen.

### **5. Planungsgegenstand**

#### **5.1 Derzeitiger Planungstand**

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Emsland (2010) ist der Geltungsbereich in Bezug auf die Raum- und Siedlungsstruktur nicht mit Schwerpunktaufgaben oder als Vorsorgegebiet gekennzeichnet. In der Zeichnerischen Darstellung sind keine Darstellungen getroffen worden. Daher sind die Planflächen grundsätzlich geeignet, als Baufläche dargestellt zu werden.

Westlich der „Espeler Straße“ beginnt ein Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung. Ansonsten ist die Umgebung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt worden.

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich** beinhaltet für das Plangebiet Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft.

#### **5.3 Planung**

Gegenüber den Darstellungen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (Flächen für die Landwirtschaft) soll der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Rahmen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sind somit nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen (W) dargestellt worden, um die gemeindlichen Planungsziele erreichen zu können.

Die konkreten Festsetzungen werden erforderlichenfalls im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Diese vorliegende Flächennutzungsplanänderung legt lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen fest. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung ggfs. zu konkretisieren bzw. auszufüllen. So sind innerhalb der dargestellten Bauflächen dann konkrete Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Erschließung vorzunehmen, die im Rahmen des groben Rasters auf der Basis des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt werden können.

## **6. Auswirkungen der Planänderung**

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (5) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 6.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 6.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 6.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 6.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 6.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 6.7 Belange des Verkehrs
- 6.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 6.9 Sonstige Belange
- 6.10 Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

### **6.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung**

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und damit Sicherung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Langen ist mit dieser 44. Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen worden, da neue Bauplätze für die ortsansässigen Bauinteressenten geschaffen werden.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

## **Immissionen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

### **Landwirtschaftliche Immissionen:**

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche bei der Ausbringung von Wirtschaftsdünger, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat ein **Gutachten zur „Immissionsbewertung Tierhaltung** zum B-Plan Nr. 22 "Haidberge II" der Gemeinde Langen, Samtgemeinde Lengerich" erstellt um zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der Tierhaltung die geplante städtebauliche Entwicklung aus immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar ist.

In der Zusammenfassung wird ausgeführt: „Die Immissionsprognose wurde mit dem Programm AUSTAL2000G mit der Benutzeroberfläche "AUSTAL View TG", Version 7.2.2, erstellt. Hierbei handelt es sich um eine Weiterentwicklung der in Anhang 3 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft beschriebenen Ausbreitungsrechnung AUSTAL2000. Entwicklungsabsichten bezogen auf die Tierhaltung der Betriebe wurden im Rahmen der Möglichkeiten und Erfordernisse berücksichtigt. Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 22 "Haidberge 11" wird ein Immissionswert von 0,09 prognostiziert, das entspricht einer Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden an 9 % der Jahresstunden. Gemäß Geruchsimmisions-Richtlinie sind für Wohngebiete Immissionswerte bis 0,10 zulässig. Dieser Wert wird innerhalb des Plangebietes eingehalten, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmisionen aus der Tierhaltung nicht zu erwarten sind. Die geplante städtebauliche Entwicklung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht bezogen auf die Geruchsimmisionen vertretbar.“

Im Fazit ist festzuhalten, dass keine Einschränkungen bestehen. Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

#### Lärm:

An den Geltungsbereich grenzt die Gemeindestraßen „Espeler Straße“ an. Hierbei handelt es sich um eine Straße, die in erster Linie von landwirtschaftlichem Verkehr und von Individualverkehr des nördlich angrenzenden Wohngebietes „Haidberge“ in Anspruch genommen werden. Durch jede Neuausweisung von Wohngebieten wird in den angrenzenden Bereichen mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Da es sich um relativ gering frequentierte bzw. fast ausschließlich vom Individualverkehr genutzte Straßen handelt, ist nur von geringen Lärmimmisionen auszugehen. Diese sind jedoch vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen.

#### Schadstoffe:

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Wohn- als auch die Erholungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

### **Altlasten**

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereichs als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt, so dass kein Risikopotential zu beschreiben ist.

## **6.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Generell ist zu beachten, dass bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 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).

Allgemein gilt: Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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).

2. 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).

Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041."

### **6.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann weiterhin durch die aufwertende und ergänzende Eingrünung mit heimischen Gehölzen Rechnung getragen werden.

### **6.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

**Energieversorgung:** Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz der RWE. Die Versorgung wird durch regionale Anbieter oder alternative Anbieter im Rahmen eines liberalisierten Marktes sichergestellt. Der Einsatz von regenerativen Energien ist erwünscht. Solare Nutzung soll aber nicht vorgeschrieben werden, da aufgrund der unterschiedlichen Stellungsmöglichkeiten der Gebäude nicht immer eine optimale Nutzung möglich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich zulässig, muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.

**Trinkwasser / Abwasser:** Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Lingener Land. Die Abwasserentsorgung wird durch den Wasserverband „Lingener Land“ sichergestellt.

**Telekommunikation:** Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Die Deutsche Telekom weist auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**Regen-/Oberflächenwasser:** Es ist geplant, das auf den Grundstücken anfallende und nicht genutzte Oberflächenwasser am Entstehungsort auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser der neuen versiegelten Straßenverkehrsflächen im Baugebiet Haidberge II wird aufgefangen und über ein Rohleitungssystem in das im benachbarten Baugebiet „Haidberge I“ ausgewiesene Regenrückhaltebecken geleitet.

Die Planung des bestehenden Regenrückhaltebeckens nördlich des anstehenden Baugebietes wurde im Rahmen der damaligen Bebauungsplanung sowie im Rahmen des Wasserrechtsantrages für das Baugebiet Haiberge I durch das Büro Lindschulte aus Meppen vorgenommen (April 2005). Das Büro für Geowissenschaften, Sögel und Rheine, hat geprüft, ob das vorhandene Regenrückhaltebecken für die Straßenentwässerung des anstehenden Baugebietes Haidberge II genutzt werden kann.

Zur Erschließung der Bodenverhältnisse wurde im Regenrückhaltebecken am 28.02.2013 eine Rammkernsondierung bis in eine Tiefe von 5,00 m unter Beckensohle niedergebracht. Es wurden überwiegend Fein- und Mittelsande angetroffen, die stellenweise schluffig, tonig und/oder kiesig ausgeprägt sind. Ab einer Tiefe von 2,0 m unter der Beckensohle treten geringmächtige Bänder aus Geschiebelehm bzw. Ton auf. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen am 28.10.2013 wurde der freie Grundwasserspiegel bei 3,48 m unter Beckensohle bzw. 34,77 mNN angetroffen. Aufgrund der Witterung vor den Sondierungen ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserhöchststand etwa 0,20 m über diesem Wert und damit bei rd. 35,0 mNN liegt. Der gemessene kf-Wert liegt bei 2,5 x 10<sup>-5</sup> m/s. Entsprechend DWA (2005) ist der gemessene kf-Wert mit dem Faktor 2 zu multiplizieren, da im Feldversuch in der ungesättigten Zone i.d.R. keine vollständig gesättigten Bedingungen erreicht werden. Der kf-Wert des anstehenden Bodens liegt somit bei 5,0 x 10<sup>-5</sup> m/s.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass neben den Straßen des Baugebietes Haiberge I (Abschnitte 1 und 2) zukünftig auch die Erschließungsstraßen des nun anstehenden Baugebietes Haidberge II über das

bestehende Regenrückhaltebecken entwässert werden können. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den einzelnen Grundstücksflächen versickert oder in Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) gesammelt werden. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Dachflächen) wird auf das Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Es ist ausweislich des Gutachtens innerhalb des Geltungsbereiches ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorhanden und eine ausreichend starke Bodenschicht steht als Filter zur Verfügung. Weiterhin haben die vorliegenden Böden mit einem kf-Wert von  $5,0 \times 10^{-5}$  m/s eine ausreichende Versickerungsfähigkeit.

**Löschwasserversorgung:** Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Bei der späteren Bauausführung wird das Merkblatt "Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung" beachtet. Im Rahmen der Erschließung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr eine Lösung entsprechend den Vorgaben des Landkreises Emsland erarbeitet.

**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. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

## 6.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat der Verursacher eines Eingriffs, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Flächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahme). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

**Eingriffsbilanzierung:** Durch die Bauleitplanung werden vornehmlich Bereiche von untergeordneter Bedeutung in Wohnbaufläche umgewandelt. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als landwirtschaftliche Ackerflächen, Straße und Wohnbebauung dar. Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann.

Im Umweltbericht wurde eine Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse vorgenommen, bei der ein Kompensationsdefizit von 5.558 Werteinheiten festgestellt wurde. Dieses Kompensationsdefizit ist durch eine Ersatzmaßnahme auszugleichen.

**Ersatzmaßnahme:** Für den naturnahen Ausbau des Lingener Baches und des Langener Baches hat der Landkreis Emsland mit Schreiben vom 03.01.2013 auf den Flurstücken Gemarkung Langen, Flur 24, Flurstück 2/1 (1.581 m<sup>2</sup>) und Gemarkung Langen, Flur 26, Flurstück 6/5 (7.171 m<sup>2</sup>) insgesamt 8.735 Werteinheiten anerkannt.

Weiterhin wurden die Grundstücke Flur 26, Flurstück 6/6 und Flur 27, Flurstück 3 des Wasserverbandes Lingener Land ökologisch aufgewertet. Daraus ergeben sich 36.598 Werteinheiten (Schreiben Landkreis Emsland vom 21.02.2013).

Aus diesem Flächenpool von insgesamt 45.333 Werteinheiten stellt der Wasserverband Lingener Land der Gemeinde Langen 5.558 Werteinheiten zur Kompensation des Eingriffs zur Verfügung.

**Fazit:** Unter Berücksichtigung der Werteinheiten durch die Ersatzmaßnahmen kann das vorgenannte Kompensationsdefizit ausgeglichen werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden hiermit ausreichend berücksichtigt.

## 6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden nachteilig berührt, da landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht und umgewandelt werden. Die Flächen stehen jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse für die jeweilige Gebietsentwicklung zur Verfügung, so daß durch den Wegfall

dieser kleinflächigen Produktionsflächen keine landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen beeinträchtigt werden. Weiterhin wurde ein Immissionsgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt. Im Ergebnis wird dort festgestellt, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen möglich ist und landwirtschaftliche Betriebe nicht beeinträchtigt werden.

Mit Verweis auf Punkt 6.1 „Immissionen“ dieser Begründung ist im Fazit festzuhalten, daß keine Nachteile für die Landwirtschaft zu beschreiben sind.

Allgemeiner Hinweis: Die Nutzer der zukünftigen Baugebiete haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche durch den Einsatz von Wirtschaftsdüngern, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Alle Teilflächen sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Forstwirtschaftliche Belange sind nicht tangiert, da sich weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung Waldflächen befinden.

## 6.7 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende innere Erschließungsstraße aus von der Espeler Straße (Gemeindestraße) her. Die erforderlichen Einstellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgehalten. Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs sind nicht zu erwarten. Da das Plangebiet an einer Gemeindestraße liegt, sind Anbaubeschränkungen des Niedersächsischen Straßengesetzes nicht zu beachten. Ein- und Ausfahrten der an der Espeler Straße liegenden neuen Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sind nicht zu erkennen.

Hinweis Immissionen: Durch jede Neuausweisung von Wohngebieten wird in den angrenzenden Bereichen mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Wollte man sämtliche vorhandene Bebauung vor zusätzlicher Verkehrsbelastung schützen, wäre auf eine Baulandausweisung gänzlich zu verzichten. Auf Grund der vorhandenen Baulandnachfrage wird hier jedoch der Neuausweisung von Wohnbauflächen gegenüber dem Ruhebedürfnis der Anlieger an der Espeler Straße der Vorrang eingeräumt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich durch die Neuausweisung des Baugebietes die Verkehrssituation im den vorgenannten Bereichen nur unwesentlich ändern wird. Eine Störung der im Norden benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, Staub und Unruhe (Bauverkehr) während der Bauphase lassen sich jedoch nicht vermeiden. Da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind und nur die im Plangebiet und direkt angrenzende Wohnbebauung betreffen, sind sie allerdings hinnehmbar.

## 6.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Luftschadstoffe: Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM10) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2011 für das Emsland eher nicht zu erwarten.

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der derzeit gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Wohn- als auch die Erholungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Lärmschutz: An den Geltungsbereich grenzt die Gemeindestraßen „Espeler Straße“ an. Hierbei handelt es sich um eine Straße, die in erster Linie von landwirtschaftlichem Verkehr und von Individualverkehr des nördlich angrenzenden Wohngebietes „Haidberge“ in Anspruch genommen werden. Durch jede Neuausweisung von Wohngebieten wird in den angrenzenden Bereichen mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Da es sich um relativ gering frequentierte bzw. fast ausschließlich vom Individualverkehr genutzte Straßen handelt, ist nur von geringen Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind jedoch vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung, bis 2020 die Energieproduktivität um 20 % zu steigern und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 20 % gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

## 6.9 Sonstige Belange

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“ weist auf folgendes hin: Sollten für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 95 "Ems I" weist auf folgendes hin: Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung (z. B. Lingener Mühlenbach) zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

## 6.10 Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Planes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung anliegender Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

## 7. Umweltbericht

### **7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

#### Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich, rechtskräftig seit dem 15.10.1981 einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen, wird eine weitere, die 44.Änderung erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen. Der

Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Langen an der gemeindeeigenen Verbindungsstraße „Espeler Straße“ zwischen der Ortschaft Langen und der Siedlung Espel.

Das in der Gemeinde Langen befindliche Plangebiet liegt im Gebiet der Samtgemeinde Lengerich im südöstlichen Bereich des Landkreises Emsland. Die im westlichen Bereich der Samtgemeinde Lengerich (rd. 9.138 Einwohner, 142,87 km<sup>2</sup>) liegende Mitgliedsgemeinde Langen hat etwa 1.440 Einwohner, das entspricht bei einer Fläche von 33,53 km<sup>2</sup> ebenso etwa 43 Einwohner je km<sup>2</sup>.

Das Baugebiet „Haidberge“ (Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Langen) ist weitestgehend mit Einfamilienhäusern bebaut. Dort stehen fast keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Intention der Samtgemeinde Lengerich, diese Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, liegt in dem Erfordernis begründet, der Gemeinde Langen der vorhandenen Nachfrage entsprechend Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Derzeit gibt es für Bauwillige und besonders junge Familien, die sich ihrer starken sozialen Bindung wegen in Langen niederlassen wollen, nur noch wenig Möglichkeiten, ein Wohnhaus zu errichten.

Die Gemeinde Langen hat die Samtgemeinde Lengerich gebeten, mit der Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu schaffen. Aus diesen Vorgaben heraus und nachdem die Samtgemeinde Lengerich als auch die Mitgliedsgemeinde Langen keine alternativen, gleichwertigen und verfügbaren Standorte ausmachen konnten, hat der Samtgemeinderat am 30.06.2011 die Durchführung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich beschlossen.

Gemäß §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Bauleitplan einen Umweltbericht beizufügen, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen**

Damit der weiterhin vorhandenen und auch noch absehbaren Bedarfslage zur Schaffung von Wohnraum entsprochen werden kann, hat die Gemeinde Langen untersucht, an welcher Stelle eine Siedlungsentwicklung sinnvoll und möglich ist. Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Interessen nach Standortsicherung, der Entwicklungsmöglichkeit, den einwirkenden Immissionen aus der Viehhaltung sowie der Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen wurde festgestellt, daß sich eine weitere Siedlungsentwicklung in Langen im Süden in Verlängerung eines bestehenden Wohngebietes anbietet. Die jetzt anstehende Fläche kann bauleitplanerisch entwickelt werden, da sich ausweislich der durchgeführten Untersuchung keine Konfliktsituationen mit der örtlichen Landwirtschaft und deren Immissionsbereichen ergeben. Aufgrund der Bestands- und Eigentumssituation haben sich keine sinnvollen Alternativen ergeben, so dass eine Detailprüfung nicht weiter verfolgt worden ist.

Um das städtebaulich nachvollziehbare Ansinnen zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen zu ermöglichen, ist eine entsprechende Bauleitplanung Voraussetzung ist. Die hier vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes ist ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel, so dass diese 44. Flächennutzungsplanänderung begründet ist.

Für die Entwicklung des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche wird daher die 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen. Die von diesen Änderungen betroffenen Flächen befinden sich in einem anthropogen überformten Landschaftsbereich. Es ist festzustellen, dass eine Bauflächendarstellung in den jetzt für eine Beplanung vorgesehenen Bereichen sinnvoll ist und unter Berücksichtigung der Nachfrage begründet ist.

### **Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzungen**

Gegenüber den Darstellungen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (Flächen für die Landwirtschaft) wird für den Geltungsbereich der 44. Änderung folgende Flächennutzung dargestellt:

rd. 2,03 ha Wohnbauflächen (W)

Im Rahmen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sind nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen (W) dargestellt worden, um die gemeindlichen Planungsziele erreichen zu können.

Der Flächennutzungsplan soll nur die Grundzüge der Bodenordnung darstellen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Aus städtebaulichen

Gründen ist es nunmehr erforderlich, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich dieser Änderung dargestellten Flächen für Landwirtschaft nunmehr als Wohnbaufläche darzustellen. Durch die genannten Darstellungen werden Versiegelungen durch Überbauung (Gebäude, Außenanlagen) bauleitplanerisch vorbereitet.

## **7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

### **Übergeordnete Fachgesetze und Fachplanungen**

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a (3) BauGB (i.d.F. vom 22.07.2011) i.V.m. §18 (1) BNatG (Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 06.10.2011) zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland sind für den Geltungsbereich als auch für die angrenzende Umgebung keine Darstellungen enthalten. Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden. Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) keine Darstellungen enthalten.

### **Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren**

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um zukünftige gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen. Betriebsbedingte Emissionen von Schadstoffen oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in größerem Umfang sind im Planungsgebiet weniger zu erwarten. Im Folgenden werden bau- und anlagebedingte sowie betriebsbedingte Wirkfaktoren unterschieden.

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung/Zerstörung von Böden durch Aushub und Bodenverdichtung
- Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase

Anlagebedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung
- erhöhter Abfluss von Niederschlagswasser
- Überbauung durch Gebäude, Nebenanlagen etc.
- Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB)**

#### **Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung**

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Samtgemeinde Lengerich vom 08.02.2012.

#### **Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung**

##### **Landkreis Emsland:**

**Wasserwirtschaft:** Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen in der Umweltprüfung zu bewerten. Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die möglichen Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) werden auf Grundlage der im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblichen Voruntersuchungen in der Umweltprüfung herausgestellt und bewertet. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickert oder in

**Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) gesammelt werden. Es ist innerhalb des Geltungsbereiches ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorhanden und eine ausreichend starke Bodenschicht steht als Filter zur Verfügung. Weiterhin handelt es sich bei dem vorliegenden Boden um Podsol, der vornehmlich aus feinem Sand besteht und eine relativ hohe Wasserdurchlässigkeit hat (kf-Wert 10-4 – 10-5). Das Oberflächenwasser der versiegelten Straßenverkehrsflächen soll aufgefangen und möglichst über ein Rohleitungssystem (ggfs. mit eventueller Rückhaltung) in das vorhandene Regenbecken im nördlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplans Nr.15 „Haidberge“ geleitet werden.**

#### **Landkreis Emsland:**

**Abfallwirtschaft:** In die Planbegründungen sollten hinsichtlich der Abfallentsorgung folgende Formulierungen aufgenommen werden: "Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland."

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und Wendeplätze (Minstdurchmesser für WA-Gebiete: 18 m) zu gewährleisten. Die Kurvenradien müssen gewährleisten, dass diese von Abfallsammelfahrzeugen ohne Rangieren durchfahren werden können. An den Abfuhrtagen sind Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten (ggf. zeitlich begrenztes Halteverbot). Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeplätze angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen, Wohnwege etc. ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Bereitstellungsarten der Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten. Dieser Sachverhalt ist bei den textlichen Festsetzungen des B-Planes sowie in der Planbegründung durch die Aufnahme der folgenden Formulierung zu berücksichtigen: "Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen."

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Nachrichtlich werden diese Punkte in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Weitergehende Festsetzungen können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.**

#### **Landkreis Emsland:**

**Denkmalpflege:** In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Aus diesem Grund bitte ich folgendes in den Hinweisen aufzunehmen:

"1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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).

2. 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).

Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041."

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden beachtet und in die Begründung sowie in den Plan aufgenommen.**

#### **Landkreis Emsland:**

**Planungsrecht:** Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit bestimmt sich wesentlich aus einer schlüssigen planerischen Konzeption der Gemeinde. Diese ist mit Standortbegründung nachvollziehbar in der Begründung zum Bauleitplan zu dokumentieren. Im Genehmigungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist gem. § 6 Abs. 2 BauGB u. a. zu prüfen, ob dieser sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Das BVerwG (Urteil vom 21.10.1994 C 1.99-) hat hierzu entschieden, dass bereits bei der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein müssen um die Darstellungen ohne weiteres in einen verbindlichen Bebauungsplan umsetzen zu können. Zu derartigen Vorschriften gehören u.a. immissionsschutzrechtliche Vorgaben, aber auch Regelungen des Natur- und Landschaftsschutzes. Für den Natur und Landschaftsschutz hat der Gesetzgeber dies im Zusammenhang mit zu prüfenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB auch für den Flächennutzungsplan ausdrücklich hervorgehoben. Der Ausgleich (für den Eingriff in Natur und Landschaft) erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen - auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriff - nach § 5 BauGB als Flächen oder

Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 S. 2 + 3 BauGB). Bei externen Ersatzmaßnahmen, die bauplanungsrechtlich nicht dargestellt werden, können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB). Daneben ist das besondere Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG zu beachten. Der erforderliche Umfang der Untersuchungen ist der Stellungnahme aus der Sicht des Naturschutzes zu entnehmen. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht muss erkennbar sein, dass eine Umsetzung des F-Planes in einen B-Plan möglich ist. Bezüglich der Erstellung des Umweltberichtes weise ich darauf hin, dass aufgrund der zum 29.07.2011 wirksam gewordenen Änderung des BauGB nunmehr auch Maßnahmen gegen bzw. zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB) im Umweltbericht abzuarbeiten sind (siehe beigefügte Checkliste). Gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. In der Begründung ist somit außerhalb des Umweltberichtes in einem weiteren Abschnitt die eigentliche Abwägung - auch zum Umweltbericht - zu treffen. Auch Abwägungen zu Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen werden, sind vom Rat der Gemeinde/Stadt/Samtgemeinde vorzunehmen. Maßgeblich für die Abwägung ist der Zeitpunkt des Satzungs- bzw. Feststellungsbeschlusses. Das bedeutet, dass der Rat beim Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss über alle während des gesamten Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen abschließend abwägen muss. (siehe meine Rundverfügung vom 09.06.2007 - Az.: 65-630 - zum Urteil des OVG Münster vom 14.02.2007 -10 D 31/04.NE).

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen:** Geplant ist die Erweiterung eines vorhandenen Wohngebietes unweit des Ortsteiles Espel. Im Ortsteil Espel wird eine intensive Tierhaltung betrieben. Der Abstand zwischen Plangebiet und dem nächst liegenden Betrieb (Schliemer) beträgt rd. 500. Im ähnlichen Abstand nach Westen (Böker, Brunsing-Manemann) und nach Osten (Stallanlage Giese) liegen weitere Tierhaltungsbetriebe.

Bei den gegebenen Abständen sind die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete mit hoher Wahrscheinlichkeit einhaltbar. Zur Planungssicherheit empfehlen wir dennoch eine Ausbreitungsberechnung (mit überschlägig angesetzten Parametern) in einem groben Raster. Erst wenn sich danach eine grenzwertige Situation ergeben sollte, würde ein Gutachten erforderlich werden.

Wir weisen darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Bodenbewirtschaftung gelegentlich Geruchsimmissionen - insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern - ausgehen, die als Vorbelastung anerkannt werden müssen.

Der ökologische Ausgleich ist möglichst flächenneutral durch die Aufwertung vorhandener Biotope zu erstellen. Sollten dennoch externe Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich werden, dann sind dafür landwirtschaftlich weniger wertvolle Standorte auszuwählen. Landwirtschaftliche Betriebe dürfen durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Es sind ausreichende Abstände - nicht unter 300 m - einzuhalten.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Bei der Landwirtschaftskammer ist eine Ausbreitungsberechnung in Auftrag gegeben worden. In diesem nun vorliegenden Gutachten vom 30.07.2012 wird ausgeführt, dass innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 22 "Haidberge II" ein Immissionswert von 0,09 prognostiziert wird (entspricht einer Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden an 9 % der Jahresstunden). Gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie sind für Wohngebiete Immissionswerte bis 0,10 zulässig. Dieser Wert wird innerhalb des Plangebietes eingehalten, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung nicht zu erwarten sind. Somit ist die geplante städtebauliche Entwicklung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht bezogen auf die Geruchsimmissionen vertretbar. Die bei der Bodenbewirtschaftung gelegentlich auftretenden Geruchsimmissionen - insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern - werden als Vorbelastung anerkannt. Ausgleichsflächen: Die Hinweise werden bei der Auswahl der Ausgleichsflächen beachtet.**

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen Amt für Landentwicklung Meppen:** Der vorgelegte Planentwurf überdeckt einen Flächenbereich, in dem z. Z. kein Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig und auch in absehbarer Zukunft kein entsprechendes Verfahren geplant ist. Gegen die Planung bestehen insgesamt aus Sicht des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Meppen, keine Bedenken. Eine Begutachtung des o. g. Planentwurfes ist in soweit nicht erforderlich.

Das Katasteramt Lingen weist aber vorsorglich darauf hin, dass die erforderliche Bescheinigung nach Nr. 41.3 W-BauGB später nur dann erteilt werden kann, wenn die am 22.02.2012 an das Planungsbüro Bürogemeinschaft Honnigfort & Brümmer übersandte Planunterlage - "L4 - 58/12" - der endgültigen Fassung

des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wird. Die zur Erstellung des übersandten Entwurfs des Bebauungsplans verwendete Unterlage erfüllt nicht die gemäß den geltenden Vorschriften geforderten Bedingungen.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Für den Entwurf des Bebauungsplans wird die amtliche Plangrundlage verwandt.**

**Telekom Deutschland GmbH:** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: "In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen." Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Entscheidung über die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung erfolgt bei der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Gemeinde Langen. Die Hinweise zur schriftlichen Bauanzeige sowie die Hinweise zu den Leitungstrassen und zum Merkblatt über Baumstandorte werden in die Begründung unter den Punkt „Belange der Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.**

**Feuerwehr Samtgemeinde Lengerich:** seitens der Feuerwehren der Samtgemeinde Lengerich bestehen keine Einwände gegen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge 2". Es sollte aber bei der Bebauung auf eine gute Zuwegung für Fahrzeuge der Feuerwehren und auf eine ausreichende Wasserversorgung hinsichtlich des Brandschutzes geachtet werden. Ferner bitte ich bei späterer Bauausführung um Beachtung des Merkblattes "Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung". Zur fachgerechten Verteilung der nötigen Unterflurhydranten, bitte ich um rechtzeitige Kontaktaufnahme.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Es wird folgender Hinweis in die Begründung aufgenommen: „Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Bei der späteren Bauausführung wird das Merkblatt "Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung" beachtet. Im Rahmen der Erschließung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr eine Lösung entsprechend den Vorgaben des Landkreises Emsland erarbeitet.**

**Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“:** ... seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" bestehen gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. 22 keine Bedenken, da Verbandsanlagen nicht betroffen sind. Externe Kompensationsmaßnahmen an Verbandsanlagen sollten dann im weiteren Verfahren mit dem Verband abgestimmt werden. Sollten dennoch für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen. Sollten externe Kompensationsmaßnahmen an Verbandsanlagen durchgeführt werden, werden diese im weiteren Verfahren mit dem Verband abgestimmt.**

**Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 95 "Ems I":** gegen die obige Bauleitplanung bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 "Ems I" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung (z. B. Lingener Mühlenbach) zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.**

**Bundesnetzagentur, Berlin:**

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der regionalen Raumordnungs- bzw. Flächennutzungsplanung. Bei diesen Planungen spielt u.a. auch die Frage einer vorsorglichen Vermeidung ggf. eintretender Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken (Störung des Funkbetriebs) durch neu zu errichtende Bauwerke eine wesentliche Rolle. Daher möchte ich auf Folgendes hinweisen:

- Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren (z.B. im Rahmen des Baurechts oder im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes) einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Plangebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über vorgesehene Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.
- Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher verzichtet werden. Da im vorliegenden Fall die Planunterlagen keine Aussagen zu neuen Bauten mit Höhen über 20 m enthalten, habe ich keine weitere Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt.
- Bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20m (u. a. Windkraftanlagen), empfehle ich jedoch, entsprechende Anfragen an mich (Anschrift 11. Kopfzeile dieses Briefes) zu richten. Bei Abforderung einer Stellungnahme sind möglichst die geografischen Koordinaten (WGS 84) des Baugebiets anzugeben, ein übersichtliches topografisches Kartenmaterial mit genauer Kennzeichnung des betreffenden Baubereiches sowie Angaben zum Maß der baulichen Nutzung zu übermitteln.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme, wie z.B. unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen oder Energieleitungen, bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabel- bzw. Leitungssysteme im Planbereich können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

**Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 27.07.2012 bis 12.03.2012 bei der Samtgemeindeverwaltung Lengerich die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung sowie Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

**7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

**Schutzgut Mensch**

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von UVP-pflichtigen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der UVP relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit

und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann). Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und den von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen gekoppelt, die im Folgenden betrachtet werden.

In der näheren Umgebung der befinden sich Wohngebiete sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Funktionale Verbindungen insbesondere hinsichtlich der Naherholung bestehen zur freien Landschaft in der Umgebung.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Vorbelastungen bestehen in erster Linie durch die landwirtschaftliche Nutzung in der nahen Umgebung (z.B. Gerüche, Stäube) sowie durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen. Diese Lärm- und nur zeitweise auftretenden Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung spielen jedoch nur eine sehr geringe Rolle, da es sich hier um einen ländlich/dörflich geprägten Bereich handelt und diese Vorbelastungen allgemein bekannt und akzeptiert werden.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Flächen des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. In den Randbereichen befindet sich neben dem vorhandenen Wohngebiet und den angrenzenden Ackerflächen ein die Espeler Straße grenzende Ruderalfluren von Straßenseitenräumen (Biotopkürzel nach O. v. Drachenfels; vgl. Bestandsplan i. d. Anlage).

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sowie angrenzend konnten folgende Biotoptypen festgestellt werden:

A Ackerfläche, intensiv bearbeitet

OVS/HB Straßenverkehrsfläche „Espeler Straße“ mit begleitendem Radweg und Baumreihe aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), St.-Ø 15-40 cm

A intensiv genutzte Ackerflächen

OE Wohngebiet „Haidberge“ (B-Plan Nr.15) mit Hausgärten

### **Einschätzung aus faunistischer Sicht:**

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet keinerlei Aussagen bzgl. einer besonderen Bedeutung der Geltungsbereichsflächen bzw. direkt angrenzender Flächen für die Fauna. Des Weiteren enthalten auch die Karten des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) keine Angaben bzgl. avifaunistisch wertvoller Bereiche (weder Brut- noch Gastvögel). Auf Ackerflächen können nach dem Umpflügen und beim Aufwachsen, dieses z.T. chemisch artenarm gehaltenen Bereiches kaum Insekten der Krautschicht leben. Dieser Biotoptyp bietet lediglich eine untergeordnete Habitatsfunktion für eine geringe Zahl angepaßter bzw. unempfindlicher Arten. Einen etwas strukturreicheren Lebensraum für die Tierwelt bietet die straßenbegleitende Baumreihe nebst den Straßenseitenräumen (Ruderalfluren). Sie bieten einer größeren Zahl angepaßter und unempfindlicher Arten Lebensraum gegenüber dem Habitat eines Ackers. Ruderalfluren an Acker- und Straßenrändern sind bei artenreicher Ausprägung, größerer Flächenausdehnung und fehlenden bzw. geringen anthropogenen Einflüssen, wichtige Lebens- und Teillebensräume für zahlreiche Insekten und Kleinsäuger. Bei der vorhandenen, relativ artenarmen Ruderalflur können aufgrund des anthropogenen Einflusses und der relativ häufigen Mahd sowie der geringen Breite nur bedingt derartige Funktionen erfüllt werden. Negative Einflüsse entstehen zudem auch durch die Abdrift von Pestiziden und Düngemitteln, die auf angrenzenden Ackerflächen eingesetzt werden. Eine Bedeutung für die heimische Fauna kann nicht herausgestellt werden. Da somit keinerlei Flächen mit besonderer Bedeutung für die Flora und Fauna vorhanden sind, wurde auf detaillierte faunistische Erfassungen verzichtet.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Da es sich bei den vorhandenen Flächen größtenteils um anthropogen beeinflusste und/oder deutlich überformte Biotope handelt, kann dies nicht als Vorbelastung gewertet werden. Es besteht jedoch insgesamt eine Empfindlichkeit gegenüber einer intensiveren Nutzung. Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaft, die nach Westen, Osten und Süden als landwirtschaftlich intensiv genutzte Kulturlandschaft angesprochen werden kann.

Empfindliche Ökosysteme, sensible oder schutzwürdige Bereiche und Gebiete mit einem Schutzstatus sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Das Plangebiet wird im Norden von vorhandenen Siedlungsstrukturen (Wohnbauflächen Baugebiet Nr. 15 Haidberge) umgeben. Nach Westen, Osten und Süden öffnet sich die freie und offene Landschaft, die hier als landwirtschaftlich intensiv genutzte Kulturlandschaft anzusprechen ist. Empfindliche Ökosysteme, sensible oder schutzwürdige Bereiche und Gebiete mit einem Schutzstatus sind von der Bauleitplanung nicht betroffen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich, da aus naturschutzfachlicher Sicht unempfindliche Flächen von der Bauleitplanung betroffen sind und die Flächen unmittelbar an vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen.

### **Naturräumliche Einheit**

Gebietseinheiten lassen sich aufgrund klimatischer, geologischer, pedologischer und vegetationskundlicher Gegebenheiten in verschiedene naturräumliche Regionen gliedern. Der Geltungsbereich gehört übergeordnet zur naturräumlichen Haupteinheit „Lingener Land“ (Naturraumeinheit 1.Ordnung Nr. 586) und ist ferner den "Backum-Fürstenauer Endmoränenbogen" (Nr. 586.2.) und der Untereinheit „Backumer Berge“ (Nr. 586.22.) zuzuordnen. Die zutreffende Untereinheit wird von S. MEISEL wie folgt beschrieben:

„Das Brögberner Talsandgebiet im S einrahmender Endmoränenbogen, der aus vorwiegend sandigen, mehr oder weniger stark podsolierten, trockenen Böden besteht und nur am Rande und seinem nördlichen, in das Haselünner Becken hineinragenden Zipfel auf Geschiebelehm anlehmige bis lehmige Böden geringeren Posolierungsgrades enthält. Entsprechend dieser Verteilung der Böden sind die im Zentrum gelegenen Sandgebiete natürliche Stieleichen-Birkenwald-Standorte, die heute fast ausschließlich in Nadelforsten umgewandelt sind. Die randlichen Geschiebelehmteile der Landschaft dagegen sind Buchen-Traubeneichenwaldgebiet und werden heute vorwiegend ackerbaulich (Esche) genutzt (mittlere bis gute Erträge von Roggen, Hafer, Kartoffeln). Hier liegen auch die Siedlungen (alte, lockere Haufen-Wegedörfer), während das übrige Gebiet fast siedlungsfrei ist. Verkehrsbedeutung für die südlich der feuchten bis nassen Niederungs- und Talsandgebiet über die hochgelegenen, trockenen Endmoränenzüge verlaufende Ost-West-Verbindung: Bundesstraße 214 Lingen-Diepholz...“

### **Schutzgut Boden**

Der Boden hat vielfältige Aufgaben im Naturhaushalt. Er bildet den Lebensraum für Bodenorganismen sowie die Schutzschicht und den natürlichen Filter für Grundwasservorkommen. Weiterhin stellt er die Trägersubstanz und Nährstoffreservoir für Pflanzen dar und kommt als Lagerstätte für Bodenschätze in Frage. Weiterhin gibt der Boden Zeugnis natur- und kulturhistorischer Entwicklungen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist Lebensgrundlage für Flora und Fauna und Basis für Nahrungs- und Nutzpflanzenproduktion.

Der Boden im Geltungsbereich kann wie folgt beschrieben werden:

<i>Bodentyp:</i>	<i>Plaggenesch, unterlagert von Podsol</i>
<i>Bodenartlicher Profiltyp</i>	<i>Sand</i>
<i>Geologischer Profiltyp:</i>	<i>Plaggenauflage / glazifluviatile Ablagerungen</i>
<i>Reliefform:</i>	<i>Platte</i>
<i>Kultur/Nutzung:</i>	<i>Acker</i>

(Quelle: CD-Rom „Böden in Niedersachsen“, Nieders.Landesamt f.Bodenforschung, Hannover 1997)

Def.: Plaggenesch: Boden der mittelalterlichen bis neuzeitlichen ortsnahen Eschfluren, auf denen arme Sandböden (meist Podsole) durch Düngung mit Plaggen (Gras- und Heidesoden) sowie Stall- und Pferch-Mist verbessert wurden; dabei Aufbau künstlichen, bis > 1 m mächtigen Y-Horizontes; darunter oft noch fossiler Podsol erkennbar. Mineralboden aus langandauernder Plaggenwirtschaft. Meist stark saurer Boden mit z.T. schwachen Podsolierungserscheinungen im E-Horizont. Böden mittleren Ertragspotentials, mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, geringe bis mittlere Pufferkapazität, gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit, weniger verdichtungsempfindlich, mittlere Auswaschungsgefährdung. Typische Horizontfolge: Ah-Ap+E (Ah - humoser Oberbodenhorizont; Ae - sauergebleichter Oberbodenhorizont beim Podsol; Ap - gepflügter Oberbodenhorizont; E - Mineralbodenhorizont aus aufgetragenem Plaggen- oder Kompostmaterial entstanden).

In „Geo Fakten 11 - Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Hinweise zur Umsetzung der Archivfunktion im Bodenschutz“ (NlFB, Hannover, Mai 2002) wird ausgeführt, dass kulturgeschichtlich bedeutsame Böden durch acker- und kulturbauliche Maßnahmen, die heute nicht mehr gebräuchlich

sind (z.B. Düngung mit Plaggen und Laubstreu) entstanden sind. Zur Gruppe der Böden mit kulturhistorischer Bedeutung zählen Plaggenesche, Hortisole, Wölbäcker, Wurten, kultivierte Moore (Fehnkultur) und Heidepodsole. Bei dem Typ Plaggenesch handelt es sich um einen verbreiteten und nicht seltenen Bodentyp in Teilen Niedersachsens. Dieser Boden sollte nur exemplarisch bei besonders typischer Ausprägung (gut ausgebildeter Eschkante u.a.) als schützenswert ausgewiesen werden.

Bei den Plaggeneschböden handelt es sich grundsätzlich um kulturhistorisch bedeutsame Böden. Morphogenetisch sind sie den Anthropomorphen Böden (dominierende anthropogene Merkmale) zuzuordnen. Plaggenesche sind durch den Auftrag von Plaggen oder Soden entstanden. Plaggen oder Soden sind mit dem Spaten flach abgeschobene Stücke humosen Oberbodens, die im Stall als Einstreu verwandt und dann zum Zwecke der Düngung auf dorfnahe Böden aufgebracht wurden. Plaggenesche können jedoch nur durch Plaggenwirtschaft langfristig in ihrer typischen Ausprägung erhalten bleiben. Durch die Einstellung der Plaggenwirtschaft erfolgt unter Ackernutzung ein Abbau des Humus, der durch Plaggenauftrag erhöht wurde. Dadurch findet eine Angleichung an umliegende Böden statt, so daß der Eschcharakter langfristig verloren geht. Aufgrund der vorrangig intensiven Bewirtschaftung der Flächen in Verbindung mit der Einstellung der Plaggenwirtschaft erfolgt langfristig eine Angleichung an umliegende Böden, so daß der typische Eschcharakter dann nicht mehr festzustellen ist.

Vorbelastungen der Böden im Untersuchungsgebiet, die über die Beeinflussung der Böden durch das übliche Maß der intensiven Landbewirtschaftung hinausgehen, sind nicht bekannt.

Das physikalisch-chemische Filtervermögen ist als mittel zu bezeichnen. Das Nitratrückhaltevermögen als mittel bis gering. Die mittlere Durchlüftung ist hoch bis sehr hoch. Die Nitratauswaschungsgefahr und die Erosionsempfindlichkeit ist hoch. Das landwirtschaftliche Ertragspotential - bezogen auf dt/ha Wintergerste - ist auf derartigen Böden als hoch zu bezeichnen.

**Bodenkontaminationen/Altablagerungen:** Aufgrund der bisherigen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzfläche) und der Lage in der Region ist davon auszugehen, dass keine Altablagerungen oder Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenkontamination vorliegen.

## **Schutzgut Wasser**

### **a) Grundwasser**

Als Naturgut hinsichtlich der Frischwasserversorgung, aber auch als Bestandteil der grundwasserbeeinflussten Böden hat das Grundwasser eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Als maßgeblicher Standortfaktor bezüglich der Vegetation ist es notwendig, das Grundwasser vor Schadstoff- und Nährstoffeinflüssen zu schützen.

Die nachfolgenden Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen des Geltungsbereichs stützen sich auf die Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (- Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3910 Bielefeld, M. 1:200.000).

Im gesamten Geltungsbereich liegen hinsichtlich der Grundwasserleiter örtlich stark wechselnde Entnahmebedingungen vor. Bei ausreichendem Grundwasserdargebot als Standort zur Entnahme größerer Grundwassermengen nur bedingt geeignet. Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt bei etwa 30 bis 35 mNN. Das Gelände hat Höhen um 40 mNN (Gefälleneigung von Ost nach West).

Innerhalb des Plangebietes erreicht die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel hohe Werte (>300-400 mm/a). Die das Grundwasser überdeckenden Bodenschichten filtern während des Sickerprozesses Verunreinigungen aus dem Niederschlagswasser aus (mechanische und physikalisch-chemische Filterung) oder halten sie zurück. Die Gefährdungseinschätzung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk orientiert sich aus diesem Grund an dem Flurabstand und der Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Gefährdung des Grundwassers als hoch einzustufen, da die Sandauflage in diesem Bereich weniger als 5 m stark ist.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der möglichen Versiegelungen ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als erhebliche Auswirkung zu beurteilen. Einschränkend ist anzuführen, dass sich die Erheblichkeit deutlich reduziert, wenn das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert oder als Brauchwasser aufgefangen.

## **b) Oberflächengewässer**

Im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind Gewässer (sowohl Still- als auch Fließgewässer) vor Verunreinigungen zu schützen und die natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der angrenzenden Umgebung befinden sich keine natürlichen Fließ- bzw. Oberflächengewässer. Entwässerungsgräben oder Vorfluter sind innerhalb des Planbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

## **Schutzgut Klima / Luft**

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm. Die klimatische Wasserbilanz weist einen mittleren Wasserüberschuß von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis hohem Defizit im Sommerhalbjahr (<50-75 mm). Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,4 °C (mittel). Die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4 °C mittel. Die Vegetationszeit wird als lang bezeichnet ( 220-230 Tage/Jahr). Die mikroklimatischen Verhältnisse des Geltungsbereiches werden durch die Klimafaktoren Grundwasserflurabstand, Relief, Boden und Vegetation bestimmt. Der Geltungsbereich wird vornehmlich landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünland genutzt. Im Folgenden werden die wesentlichen kleinklimatischen Gegebenheiten des Geltungsbereiches näher erläutert:

Ackerklima: Allgemein zeichnet sich das thermische Verhalten der Ackerflächen durch eine rasche Erwärmung und den damit verbundenen konvektiven Luftaustausch in den Morgen- und Vormittagsstunden sowie durch eine relativ schnelle Abkühlung der Ackerflächen in den Abendstunden aus. Oft tragen diese Flächen zur Kaltluftbildung in der Ebene bei. Abhängig ist dieses thermische Verhalten von der aktuellen Bodenfeuchte. Da die Ackerflächen des Geltungsbereiches durch Sandböden geprägt sind, setzt die Nebelbildung später als auf feuchteren Standorten ein. Zudem ist die Erwärmung der trockenen Standorte stärker als auf feuchteren Standorten.

Klima von versiegelten Flächen: Ausschlaggebende Faktoren der Kennzeichnung des Klimas von versiegelten Flächen, sind eine verringerte Verdunstung und eine niedrigere Luftfeuchtigkeit, da diesen Bereichen Elemente des Wärme- und Wasserhaushaltes rasch entzogen werden (u. a. zügiges Ableiten des Niederschlagswassers). Gleichzeitig werden Luft und Boden verstärkt erwärmt, wodurch das allgemeine Temperaturniveau dieser Bereiche angehoben wird. Daraus resultieren u. a. eine verminderte Anzahl von Frost- und Eistagen im Winter, aber auch eine geringe Nebelhäufigkeit im Freiland. Diesen Flächen sind die Wege- und Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereiches zuzuordnen.

Diese generellen Klimabeschreibungen können aufgrund der relativen Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches nur bedingt auf diesen übertragen werden. Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird hauptsächlich durch die Emissionen aus der Landwirtschaft und dem relativ geringen Kraftfahrzeugverkehr auf der Espeler Straße belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Die Erfassung der Vorbelastungen der Potentiale Klima/Luft des Raumes ist mit großen Schwierigkeiten verbunden, da diese nicht generell an bestimmten Landschaftseinheiten festgemacht werden können, sondern weitestgehend nur Aussagen zu den belastenden Nutzungen möglich sind. Somit muß die Einschätzung der Klima-Luft-Vorbelastung mittels vorliegenden nachrichtlichen Informationen sowie auf der Grundlage des aktuellen Nutzungsmusters erfolgen. Die Immissionsgrenzwerte der TA Luft und der niedersächsischen Smogverordnung (vgl. Ergebnisse Luftüberwachungsstationen LÜN unter [www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de); Station Emsland) werden nicht überschritten. Somit halten sich allgemein die Belastungswirkungen der Immissionen auf den Menschen und seine Umwelt in Grenzen, was auch Eingang in die Bewertung der Vorbelastung der Faktoren Klima/Luft und Klimaschutz gefunden hat. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet (durch Versiegelungen, Verkehrsemissionen, Heizungsanlagen) sind aufgrund der geringen Größe und der geplanten Nutzungen innerhalb der Geltungsbereiche nicht zu erwarten.

## **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird durch die intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und der vorhandenen Bebauung insbesondere im angrenzenden Wohngebiet Haidberge geprägt. Insgesamt gesehen ist das Landschaftsbild und das der Umgebung deutlich anthropogen überformt und geprägt. Da wertgebende Faktoren (keine ausgesprochenen

naturbetonten Biotoptypen) für das Landschaftsbild fehlen, kann bzgl. Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine besondere Bedeutung herausgestellt werden. Insgesamt betrachtet ist das Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: Die Vorbelastung des Landschaftsbildes wird durch die Struktur des aktuellen Nutzungsmusters bestimmt. Die Einschätzung erfolgt anhand subjektiver Erfahrungswerte und eigener Einschätzungen als Annahme. Als Vorbelastungen können angeführt werden: Emissionen von den vorhandenen Verkehrswegen sowie ein sich veränderndes Landschaftsbild entsprechend der angebauten Kultur und den Vegetationsstadien auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ausschlaggebend für die Ermittlung der Empfindlichkeit/Gefährdung des Landschaftsbildes sind die Faktoren Naturnähe, Vielfalt und Eigenart der Landschaftselemente des Raumes. Neben dem visuellen Erleben der Landschaft sind auch die möglichen akustischen und riechbaren Belastungen in die Überlegungen einzubeziehen. Dem Bereich "Landschaftsbild" kann man folgende Empfindlichkeits- bzw. Gefährdungsmerkmale zuordnen: Lärm - Zerschneidung - Versiegelung - Flächenverlust - Einfluß wahrnehmbarer gasförmiger Emissionen. Die Klassifikation der Empfindlichkeits- bzw. Gefährdungsmerkmale wird auf die speziellen Gegebenheiten des Untersuchungsraumes abgestellt:

<u>Sehr hohe Empfindlichkeit/Gefährdung:</u>	Wohngebiet und Betriebsbereiche
<u>mittlere Empfindlichkeit/Gefährdung:</u>	Grünländereien (intensiv genutzt)
<u>geringe Empfindlichkeit/Gefährdung:</u>	Ackerflächen (intensiv genutzt); Vorflutssysteme

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die zukünftig mögliche Überbauung und Versiegelung von Boden durch Gebäude und Bewegungsräume (Fahrwege, Parkflächen usw.) zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch können sich die Oberflächenwasserabflüsse erhöhen, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen größtenteils (intensiven) Bewirtschaftung der Böden einerseits und der vergleichsweise geringen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei den vorgesehenen Planungen handelt es sich um eine zukünftige Wohnbauung mit der dazugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem möglicherweise erhöhten Oberflächenwasserabfluß sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	▶
	▪ Verlust und Neugliederung des Raumes	▶
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen	▶
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	▪ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	▪ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	▪ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	▪ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	▶
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	▶
Kultur- / Sachgüter		
Wechselwirkungen	▪ Verschiebung vom Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	▶

▲ ▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ▶ weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

## b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung der Planung werden Ackerflächen in Richtung Wohnbauflächen umgewandelt. Durch die Planung kommt es im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen zu Bodenversiegelungen mit einhergehender Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Verlust der Bodenfunktionen. Bedeutende Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.

### Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung und erforderliche Maßnahmen

Im Umweltbericht sind sowohl die Auswirkungen innerhalb der eigentlichen Plangebiete wie auch mögliche Fernwirkungen zu untersuchen. Eine sachgerechte Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sowie die Konfliktbewältigung erfordern eine Gesamtbetrachtung, in die die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Planungsinhalte mit den jeweiligen Strukturdaten zur baulichen Entwicklung einfließen. Da diese aufgrund der geplanten Nutzungsart ersichtlich sind, werden sie nachfolgend für die Bewertung und die Abhandlung der Eingriffsregelung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Planumsetzung innerhalb eines Zeitraums von etwa 5 Jahren realisiert werden kann.

Aufgrund der genannten Beeinträchtigungen innerhalb der Geltungsbereiche sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Für das Schutzgut Boden: Verlust von Bodenfruchtbarkeit durch die Versiegelungs- und Verdichtungsmaßnahmen.

Für das Schutzgut Wasser: Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, unwesentlich erhöhte Schadstoffbelastungen.

Für das Schutzgut Klima/Luft: In Teilbereichen mikroklimatische Veränderungen (höhere Durchschnittstemperaturen), unwesentlich erhöhte Schadstoffbelastungen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild: geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes in Richtung Wohngebiet

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: geringfügig höheres Störpotential durch Kfz-Verkehr, Lärm, Bebauung.

### Schutzgüter

#### Mensch

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen: Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die „Aktivitäten“ Wohnen geknüpft ist, müssen insbesondere die Wirkfaktoren Lärm und Immissionen betrachtet werden. Daneben spielt aber auch die Zugänglichkeit potentieller Erholungsräume eine Rolle, während die visuellen Beeinträchtigungen in Kapitel „Landschaft“ abgehandelt werden.

Landwirtschaftliche Immissionen: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche bei der Ausbringung von Wirtschaftsdünger, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat ein **Gutachten zur „Immissionsbewertung Tierhaltung** zum B-Plan Nr. 22 "Haidberge 11" der Gemeinde Langen, Samtgemeinde Lengerich" erstellt um zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der Tierhaltung die geplante städtebauliche Entwicklung aus immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar ist.

In der Zusammenfassung wird ausgeführt: „Die Immissionsprognose wurde mit dem Programm AUSTAL2000G mit der Benutzeroberfläche "AUSTAL View TG", Version 7.2.2, erstellt. Hierbei handelt es sich um eine Weiterentwicklung der in Anhang 3 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft beschriebenen Ausbreitungsrechnung AUSTAL2000. Entwicklungsabsichten bezogen auf die Tierhaltung der Betriebe wurden im Rahmen der Möglichkeiten und Erfordernisse berücksichtigt. Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 22 "Haidberge 11" wird ein Immissionswert von 0,09 prognostiziert, das entspricht einer Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden an 9 % der Jahresstunden. Gemäß Geruchsimmisions-Richtlinie sind für Wohngebiete Immissionswerte bis 0,10 zulässig. Dieser Wert wird innerhalb des Plangebietes

eingehalten, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung nicht zu erwarten sind. Die geplante städtebauliche Entwicklung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht bezogen auf die Geruchsimmissionen vertretbar.“

Im Fazit ist festzuhalten, dass keine Einschränkungen bestehen. Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

**Lärm:** An den Geltungsbereich grenzt die Gemeindestraßen „Espeler Straße“ an. Hierbei handelt es sich um eine Straße, die in erster Linie von landwirtschaftlichem Verkehr und von Individualverkehr des nördlich angrenzenden Wohngebietes „Haidberge“ in Anspruch genommen werden. Durch jede Neuausweisung von Wohngebieten wird in den angrenzenden Bereichen mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Da es sich um relativ gering frequentierte bzw. fast ausschließlich vom Individualverkehr genutzte Straßen handelt, ist nur von geringen Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind jedoch vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen.

**Schadstoffe:** Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Wohn- als auch die Erholungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

**Altlasten:** Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefaßt, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

### **Tiere und Pflanzen**

Als Eingriffe, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Bebauung und Versiegelung zu bewerten. Durch Planungen können Wechselwirkungen unterbrochen bzw. beeinträchtigt werden. Gefährdete Arten wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft (geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche) kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen sowie in den direkt angrenzenden Bereichen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist. Die Biotope der beschriebenen Geltungsbereichsflächen bieten lediglich eine untergeordnete Habitatsfunktion für eine geringe Zahl angepaßter bzw. unempfindlicher Arten, so dass der Verlust bzw. die Veränderung der Habitate relativ geringe Auswirkungen haben wird.

**Eingriffsbilanzierung:** Durch diese Bauleitplanung ist eine Umwandlung von Flächen in ein Wohngebiet mit entsprechenden Versiegelungsgraden möglich. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgegangen. Somit können die nachfolgenden städtebaulichen Daten zugrunde gelegt werden:

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	<b>Geltungsbereich Gesamtfläche</b>	<b>20.271</b>	100%
2.	<b>WA - Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>16.588</b>	81,8%
	überbaubare Fläche	12.942	
	max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,4	6.635	
	<b>Verkehrsfläche</b>	<b>2.329</b>	11,5%
	davon: Erschließungsstraße	2.158	
	Fußweg	171	
	<b>Anpflanzungen</b>	<b>1.354</b>	6,7%
3.	<b>Versiegelbare Baugebietsfläche gesamt</b>	<b>6.635</b>	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche insgesamt	9.953	
	<b>Versiegelte Verkehrsfläche (Annahme 70% Versiegelung)</b>	<b>1.630</b>	

Die Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (2008). Somit ergibt sich folgende Bilanzierung des Bestandes (Kürzelverwendung nach DRACHENFELS):

<b>Bestand:</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>	<b>Bedeutung für</b>
<b>innerhalb des Geltungsbereichs:</b>				---
A - Ackerfläche	20.271	1	20.271	---
<b>SUMME</b>	<b>20.271</b>		<b>20.271</b>	
<b>Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:</b>				
Angrenzend: Wohnbaugebiet, Ackerflächen, Straße				
<b>SUMME</b>			<b>20.271</b>	

Bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,4 werden die nicht überbaubaren Flächen im Bereich des Wohngebietes als Hausgärten genutzt und mit dem Wertfaktor 1 bewertet. Durch äußere Gehölzanpflanzungen wird die Einbindung in die Landschaft erleichtert. Hecken können aus Laubgehölzen wie auch aus Obstgehölzen bestehen. Hecken sind aus Gehölzen bestehende, ein oder mehrreihige Pflanzungen. Ob als Feldhecke, Straßenbegleitgrün oder Gartenhecke – immer bilden Hecken das Rückgrat ökologischer Ausgleichsflächen. Hecken eignen sich zur Betonung von Grundstücksgrenzen, zur Unterteilung größerer Grünflächen, für die Schaffung geschützter Plätze und besonders zur Gliederung der Landschaft. Hecken schützen den Boden vor Erosion, sie dienen als Emissionsschutz und Windschutz. Günstig ist ein Band von einigen Metern Breite, aber auch kleinste Flächen von nur 50 cm Breite und wenigen Metern Länge sind durchaus geeignet. Aufgrund der im nachfolgenden Bebauungsplan vorzunehmenden Artenfestsetzung (standortgerechte, im Emsland heimische Laubgehölze) und der damit auch einhergehenden ökologischen Wertigkeit kann für eine das Baugebiet umgebende Anpflanzung der Wertfaktor 3 angesetzt werden. Die versiegelbaren Flächen (überbaubare Bereiche und Straßen/Wege) werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet. Die mögliche Planung wird demnach wie folgt bewertet:

<b>Planung/Kompensation:</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
versiegelbare Bau- und Verkehrsflächen gesamt	8.266	0	0
unversiegelte Flächen gesamt	10.652	1	10.652
Fläche für Anpflanzungen	1.354	3	4.062
<b>SUMME</b>	<b>20.271</b>		<b>14.714</b>

Bilanzierend ergibt sich dann folgendes Bild:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	20.271
Flächenwert Kompensation	14.714
Differenz	-5.558

Durch den Vergleich der Eingriffsflächenwerte mit dem Flächenwert der Maßnahmenplanung ergibt sich ein rechnerisches Defizit von insgesamt 5.558 Werteinheiten, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

### **Boden**

Durch die Planungen ergeben sich Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Unvermeidbar sind Versiegelungen durch Gebäude und versiegelte Freiflächen innerhalb des zukünftigen Baugebietes. Außerdem kann es während der Bauphasen zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelungen sind an dieser Stelle unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft worden sind.

### **Wasser**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der nachfolgend aufzustellende Bebauungsplan insofern reagieren, als das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden muß. Das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Der Versiegelungsgrad und der Hinweis, daß das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen ist, lassen den Bauherren

ausreichend Spielraum und Gestaltungsmöglichkeiten, um den Anforderungen gerecht werden zu können. Durch die voraussichtliche Bebauungsdichte wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Generell ist zu beachten, dass bei Erd- und Bauarbeiten gemachte ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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).
2. 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)

Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-1468 oder (05931) 44-1466.

### **Anforderungen an den Bebauungsplan**

Bei einer zukünftigen Bebauung ergeben sich aus landespflegerischer Sicht folgende Zielvorstellungen und Empfehlungen:

- Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Befahren,
- möglichst Wiederverwendung abgetragenen Oberbodens innerhalb des Plangebietes,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen auch während der Bauphase,
- Vermeidung einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Verzicht auf großflächige Versiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wassergebundene Decken, weitfugige Pflasterung, Rasengittersteine, Schotterrasen), Versickerung anfallenden Niederschlagswassers bzw. Rückhaltung zur Vermeidung von Abflussspitzen auf den jeweiligen Grundstücken,
- Einbindung in das Landschaftsbild durch eine das Gebiet umgebende Baum- und Strauchpflanzungen.

### **Nichtdurchführung der Planung**

Mit den anstehenden Planungen sind die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der jeweiligen Realisierung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zumindest teilweise Verbesserungen erreicht werden.

Ohne die bauliche Entwicklung würde die betroffene Ackerfläche weiterhin intensiv bewirtschaftet. Eine Intensivierung der Viehhaltung sowie der Biogasanlagen könnte eine weiterhin intensivierte Ackernutzung zur Folge haben. Die Beeinträchtigungen aus intensiver Bewirtschaftung für die Vielfalt der Bodenstruktur bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Entwicklung der Mitgliedsgemeinden und die Sicherung der noch bestehenden Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Grundversorgung) in Frage stellt.

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Vor der Planung eventueller Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass der geplante Eingriff die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die Umwandlung von Ackerland in Wohnbaufläche werden keine bedeutsamen Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen nicht zu erwarten. Für die

verbindliche Bauleitplanung wird zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes eine abschirmende Anpflanzung empfohlen.

Dem zukünftigen Bauherrn wird weiterhin empfohlen, die Grundstücksgrenzen mit Heckenanpflanzungen (Laubholzhecken) zu versehen und falls erforderlich eine Kleintiergerechte Einzäunung vorzunehmen. Zur weiteren ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird weiterhin die Anlage von extensiven Dachbegrünungen (z. B. auf Garagen oder anderen Nebengebäuden etc.) sowie Fassadenbegrünung (an großflächigen Mauern, an Nebenanlagen etc.) angeregt. Für die Fassadenbegrünung können Waldrebe (*Clematis spec.*), Efeu (*Hedera spec.*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Kletterhortensie (*Hydrangea spec.*) oder Weinrebe (*Vitis vinifera* u. ssp.) verwandt werden. Weiterhin wird angeregt, das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch zu versickern.

#### d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Das Baugebiet „Haidberge“ (Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Langen) ist weitestgehend mit Einfamilienhäusern bebaut. Dort stehen fast keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Intention der Samtgemeinde Lengerich, diese Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, liegt in dem Erfordernis begründet, der Gemeinde Langen der vorhandenen Nachfrage entsprechend Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Derzeit gibt es für Bauwillige und besonders junge Familien, die sich ihrer starken sozialen Bindung wegen in Langen niederlassen wollen, nur noch wenig Möglichkeiten, ein Wohnhaus zu errichten.

Damit der weiterhin vorhandenen und auch noch absehbaren Bedarfslage zur Schaffung von Wohnraum entsprochen werden kann, hat die Gemeinde Langen untersucht, an welcher Stelle eine Siedlungsentwicklung sinnvoll und möglich ist. Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Interessen nach Standortsicherung, der Entwicklungsmöglichkeit, den einwirkenden Immissionen aus der Viehhaltung sowie der Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen wurde festgestellt, daß sich eine weitere Siedlungsentwicklung in Langen im Süden in Verlängerung eines bestehenden Wohngebietes anbietet. Die jetzt anstehende Fläche kann bauleitplanerisch entwickelt werden, da sich ausweislich der durchgeführten Untersuchung keine Konfliktsituationen mit der örtlichen Landwirtschaft und deren Immissionsbereichen ergeben. Die hier vorgesehene Entwicklung eines Wohnstandortes ist vor dem Hintergrund der Sicherung örtlicher Infrastruktureinrichtungen ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel. Aufgrund der Bestands- und Eigentumssituation haben sich keine sinnvollen Alternativen ergeben, so dass eine Detailprüfung nicht weiter verfolgt worden ist.

Diese Flächennutzungsplanänderung ist das Ergebnis der Bemühungen der Gemeinde Langen sowie der Samtgemeinde Lengerich, Wohngebiete bauleitplanerisch vorzubereiten, um dem anstehenden Bedarf nachkommen zu können.

Auf Grund der beschriebenen Situation und der städtebaulichen Absichten wurde der Standort als geeignet angesehen. Alternative und möglicherweise besser geeignete Standorte sind hierfür derzeit noch nicht erkennbar.

### **7.4 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand März 2004) aufgenommen. Zusätzlich wurden der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2008). Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Immissionssituation landwirtschaftlicher Gerüche erstellt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlage ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in diesem Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Frage (Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Erschließung der Baufläche etc.)

nicht erörtert werden können, so dass hier ein Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens konnten daher nur sehr vage abgeschätzt werden. Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

## **7.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Grundsätzlich unterscheiden sich Monitoringkonzepte nach dem Plantyp (FNP, Angebots- / vorhabenbezogener Bebauungsplan), der Umweltintensität der Auswirkungen (Nutzungsart, Grünkonzept), der notwendigen Überwachungsintensität (Zeitpunkt / Häufigkeit) und dem Raumbezug (Samtgemeinde / Gemeinde). Dabei sind z.B. umsetzungsbegleitende, vollzugsorientierte sowie turnusmäßige Überwachung oder Einzelfallprüfungen denkbar. Von der Frage ausgehend, wann und wodurch dessen Durchführung i. S. des § 4c BauGB beginnt, kann das Überwachungskonzept i.W. auf die Durchführung der dortigen Planungen durch Bebauungspläne, Landschaftspläne und Vorhaben nach § 35 BauGB Bezug nehmen. Die Überwachung zum FNP kann sich dann praktisch auf die Vollzugskontrolle planerisch vorbereiteter, privilegierter Vorhaben des § 35 Abs.1 BauGB und die zyklische Planüberarbeitung von FNP und LP beschränken. Demnach erfolgt also - auch aus Aufwandsüberlegungen - eine Minimierung der Überwachung zum FNP durch Verlagerung auf die Durchführungsebenen. Da der Flächennutzungsplan noch kein Baurecht schafft, sind mit seiner Inkraftsetzung auch noch keine schädlichen Umweltauswirkungen verbunden. Es wird daher auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung verwiesen.

Auf dieser Ebene werden in Kenntnis der geplanten Festsetzungen Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen wie folgt umgesetzt werden: Für den naturnahen Ausbau des Lingener Baches und des Langener Baches hat der Landkreis Emsland mit Schreiben vom 03.01.2013 auf den Flurstücken Gemarkung Langen, Flur 24, Flurstück 2/1 (1.581 m<sup>2</sup>) und Gemarkung Langen, Flur 26, Flurstück 6/5 (7.171 m<sup>2</sup>) insgesamt 8.735 Werteinheiten anerkannt. Weiterhin wurden die Grundstücke Flur 26, Flurstück 6/6 und Flur 27, Flurstück 3 des Wasserverbandes Lingener Land ökologisch aufgewertet. Daraus ergeben sich 36.598 Werteinheiten (Schreiben Landkreis Emsland vom 21.02.2013). Aus diesem Flächenpool von insgesamt 45.333 Werteinheiten stellt der Wasserverband Lingener Land der Gemeinde Langen 9.575 Werteinheiten zur Kompensation des Eingriffs zur Verfügung.

## **7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Geltungsbereich der 44.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich sollen dem Bedarf entsprechend bauleitplanerisch entwickelt werden. Die Planung sieht Wohnbaufläche vor. Das zukünftige Wohngebiet soll über die angrenzende Gemeindestraße an die Espeler Straße angebunden werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine zumindest teilweise verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht angesprochen. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung als „hinzunehmen“ zu beurteilen. Ausweislich der durchgeführten Begutachtung hinsichtlich der Geruchssituation keine Restriktionen abzuleiten, die die Ausweisung des geplanten Wohngebietes beeinträchtigen würden. Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen und auf sonstige Umwelteinwirkungen kann im Bebauungsplan durch Einzelmaßnahmen reagiert werden. Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst auf den Bedarf ausgelegte Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken und Verkehrsflächen reagieren. Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, wenn z.B. eine optische Abgrenzung durch Grünflächen bisher nicht vorhanden war.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **8. Verfahren und Abwägung**

### **8.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Samtgemeinderat hat am 30.06.2011 die Durchführung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich beschlossen.

Der Samtgemeinderat hat am 06.09.2012 die öffentliche Auslegung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich beschlossen.

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

#### **Art und Weise und Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Der Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 27.07.2012 bis 12.03.2012 bei der Samtgemeindeverwaltung Lengerich, Mittelstraße 15, die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung sowie Äußerung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

#### **Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

### **8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

#### **Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung**

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Samtgemeinde Lengerich vom 08.02.2012.

#### **Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung**

##### **Landkreis Emsland:**

**Wasserwirtschaft:** Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen in der Umweltprüfung zu bewerten. Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die möglichen Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) werden auf Grundlage der im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblichen Voruntersuchungen in der Umweltprüfung herausgestellt und bewertet. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickert oder in Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) gesammelt werden. Es ist innerhalb des Geltungsbereiches ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorhanden und eine ausreichend starke Bodenschicht steht als Filter zur Verfügung. Weiterhin handelt es sich bei dem vorliegenden Boden um Podsol, der vornehmlich aus feinem Sand besteht und eine relativ hohe Wasserdurchlässigkeit hat (kf-Wert 10-4 – 10-5). Das Oberflächenwasser der versiegelten Straßenverkehrsflächen soll aufgefangen und möglichst über ein Rohleitungssystem (ggfs. mit eventueller Rückhaltung) in das vorhandene Regenbecken im nördlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplans Nr.15 „Haidberge“ geleitet werden.

##### **Landkreis Emsland:**

**Abfallwirtschaft:** In die Planbegründungen sollten hinsichtlich der Abfallentsorgung folgende Formulierungen aufgenommen werden: "Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den

abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland."

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und Wendepunkte (Minstdurchmesser für WA-Gebiete: 18 m) zu gewährleisten. Die Kurvenradien müssen gewährleisten, dass diese von Abfallsammelfahrzeugen ohne Rangieren durchfahren werden können. An den Abfuhrtagen sind Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten (ggf. zeitlich begrenztes Halteverbot). Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendepunkte angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen, Wohnwege etc. ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Bereitstellungsorten der Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen ein vertretbares Maß (i.d.R.  $\leq 80$  m) nicht überschreiten. Dieser Sachverhalt ist bei den textlichen Festsetzungen des B-Planes sowie in der Planbegründung durch die Aufnahme der folgenden Formulierung zu berücksichtigen: "Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen."

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Nachrichtlich werden diese Punkte in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Weitergehende Festsetzungen können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.**

#### **Landkreis Emsland:**

**Denkmalpflege:** In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Aus diesem Grund bitte ich folgendes in den Hinweisen aufzunehmen:

"1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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).

2. 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).

Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041."

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden beachtet und in die Begründung sowie in den Plan aufgenommen.**

#### **Landkreis Emsland:**

**Planungsrecht:** Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit bestimmt sich wesentlich aus einer schlüssigen planerischen Konzeption der Gemeinde. Diese ist mit Standortbegründung nachvollziehbar in der Begründung zum Bauleitplan zu dokumentieren. Im Genehmigungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist gem. § 6 Abs. 2 BauGB u. a. zu prüfen, ob dieser sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Das BVerwG (Urteil vom 21.10.1994 C 1.99-) hat hierzu entschieden, dass bereits bei der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein müssen um die Darstellungen ohne weiteres in einen verbindlichen Bebauungsplan umsetzen zu können. Zu derartigen Vorschriften gehören u.a. immissionsschutzrechtliche Vorgaben, aber auch Regelungen des Natur- und Landschaftsschutzes. Für den Natur und Landschaftsschutz hat der Gesetzgeber dies im Zusammenhang mit zu prüfenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB auch für den Flächennutzungsplan ausdrücklich hervorgehoben. Der Ausgleich (für den Eingriff in Natur und Landschaft) erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen - auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriff - nach § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 S. 2 + 3 BauGB). Bei externen Ersatzmaßnahmen, die bauplanungsrechtlich nicht dargestellt werden, können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen getroffen werden (§ 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB). Daneben ist das besondere Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG zu beachten. Der erforderliche Umfang der Untersuchungen ist der Stellungnahme aus der Sicht des Naturschutzes zu entnehmen. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht muss erkennbar sein, dass eine Umsetzung des F-Planes in einen B-Plan möglich ist. Bezüglich der Erstellung des Umweltberichtes weise ich darauf hin, dass aufgrund der zum 29.07.2011 wirksam gewordenen Änderung des BauGB nunmehr auch Maßnahmen gegen bzw. zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1 a Abs. 5 BauGB) im Umweltbericht abzuarbeiten sind (siehe beigefügte Checkliste). Gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung

nach § 1 Abs. 7 BauGB. In der Begründung ist somit außerhalb des Umweltberichtes in einem weiteren Abschnitt die eigentliche Abwägung - auch zum Umweltbericht - zu treffen. Auch Abwägungen zu Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen werden, sind vom Rat der Gemeinde/Stadt/Samtgemeinde vorzunehmen. Maßgeblich für die Abwägung ist der Zeitpunkt des Satzungs- bzw. Feststellungsbeschlusses. Das bedeutet, dass der Rat beim Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss über alle während des gesamten Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen abschließend abwägen muss. (siehe meine Rundverfügung vom 09.06.2007 - Az.: 65-630 - zum Urteil des OVG Münster vom 14.02.2007 -10 D 31/04.NE).

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen:** Geplant ist die Erweiterung eines vorhandenen Wohngebietes unweit des Ortsteiles Espel. Im Ortsteil Espel wird eine intensive Tierhaltung betrieben. Der Abstand zwischen Plangebiet und dem nächst liegenden Betrieb (Schliemer) beträgt rd. 500. Im ähnlichen Abstand nach Westen (Böker, Brunsing-Manemann) und nach Osten (Stallanlage Giese) liegen weitere Tierhaltungsbetriebe.

Bei den gegebenen Abständen sind die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete mit hoher Wahrscheinlichkeit einhaltbar. Zur Planungssicherheit empfehlen wir dennoch eine Ausbreitungsberechnung (mit überschlägig angesetzten Parametern) in einem groben Raster. Erst wenn sich danach eine grenzwertige Situation ergeben sollte, würde ein Gutachten erforderlich werden.

Wir weisen darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Bodenbewirtschaftung gelegentlich Geruchsimmissionen - insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern - ausgehen, die als Vorbelastung anerkannt werden müssen.

Der ökologische Ausgleich ist möglichst flächenneutral durch die Aufwertung vorhandener Biotope zu erstellen. Sollten dennoch externe Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich werden, dann sind dafür landwirtschaftlich weniger wertvolle Standorte auszuwählen. Landwirtschaftliche Betriebe dürfen durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Es sind ausreichende Abstände - nicht unter 300 m - einzuhalten.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Bei der Landwirtschaftskammer ist eine Ausbreitungsberechnung in Auftrag gegeben worden. In diesem nun vorliegenden Gutachten vom 30.07.2012 wird ausgeführt, dass innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 22 "Haidberge II" ein Immissionswert von 0,09 prognostiziert wird (entspricht einer Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden an 9 % der Jahresstunden). Gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie sind für Wohngebiete Immissionswerte bis 0,10 zulässig. Dieser Wert wird innerhalb des Plangebietes eingehalten, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung nicht zu erwarten sind. Somit ist die geplante städtebauliche Entwicklung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht bezogen auf die Geruchsimmissionen vertretbar. Die bei der Bodenbewirtschaftung gelegentlich auftretenden Geruchsimmissionen - insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern - werden als Vorbelastung anerkannt. Ausgleichsflächen: Die Hinweise werden bei der Auswahl der Ausgleichsflächen beachtet.**

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen Amt für Landentwicklung Meppen:** Der vorgelegte Planentwurf überdeckt einen Flächenbereich, in dem z. Z. kein Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig und auch in absehbarer Zukunft kein entsprechendes Verfahren geplant ist. Gegen die Planung bestehen insgesamt aus Sicht des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Meppen, keine Bedenken. Eine Begutachtung des o. g. Planentwurfes ist in soweit nicht erforderlich.

Das Katasteramt Lingen weist aber vorsorglich darauf hin, dass die erforderliche Bescheinigung nach Nr. 41.3 W-BauGB später nur dann erteilt werden kann, wenn die am 22.02.2012 an das Planungsbüro Bürogemeinschaft Honnigfort & Brümmer übersandte Planunterlage - "L4 - 58/12" - der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wird. Die zur Erstellung des übersandten Entwurfs des Bebauungsplans verwendete Unterlage erfüllt nicht die gemäß den geltenden Vorschriften geforderten Bedingungen.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Für den Entwurf des Bebauungsplans wird die amtliche Plangrundlage verwandt.**

**Telekom Deutschland GmbH:** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der

anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: "In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen." Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt:** Die Entscheidung über die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung erfolgt bei der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Gemeinde Längen. Die Hinweise zur schriftlichen Bauanzeige sowie die Hinweise zu den Leitungstrassen und zum Merkblatt über Baumstandorte werden in die Begründung unter den Punkt „Belange der Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.

**Feuerwehr Samtgemeinde Lengerich:** seitens der Feuerwehren der Samtgemeinde Lengerich bestehen keine Einwände gegen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidberge 2". Es sollte aber bei der Bebauung auf eine gute Zuwegung für Fahrzeuge der Feuerwehren und auf eine ausreichende Wasserversorgung hinsichtlich des Brandschutzes geachtet werden. Ferner bitte ich bei späterer Bauausführung um Beachtung des Merkblattes "Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung". Zur fachgerechten Verteilung der nötigen Unterflurhydranten, bitte ich um rechtzeitige Kontaktaufnahme.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt:** Es wird folgender Hinweis in die Begründung aufgenommen: „Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Bei der späteren Bauausführung wird das Merkblatt "Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung" beachtet. Im Rahmen der Erschließung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr eine Lösung entsprechend den Vorgaben des Landkreises Emsland erarbeitet.“

**Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“:** ... seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" bestehen gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. 22 keine Bedenken, da Verbandsanlagen nicht betroffen sind. Externe Kompensationsmaßnahmen an Verbandsanlagen sollten dann im weiteren Verfahren mit dem Verband abgestimmt werden. Sollten dennoch für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 "Untere Hase" nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt:** Die Hinweise werden zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen. Sollten externe Kompensationsmaßnahmen an Verbandsanlagen durchgeführt werden, werden diese im weiteren Verfahren mit dem Verband abgestimmt.

**Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 95 "Ems I":** gegen die obige Bauleitplanung bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 95 "Ems I" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung (z. B. Lingener Mühlenbach) zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

#### **Bundesnetzagentur, Berlin:**

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der regionalen Raumordnungs- bzw. Flächennutzungsplanung. Bei diesen Planungen spielt u.a. auch die Frage einer vorsorglichen Vermeidung ggf. eintretender Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken (Störung des Funkbetriebs) durch neu zu errichtende Bauwerke eine wesentliche Rolle. Daher möchte ich auf Folgendes hinweisen:

- Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren (z.B. im Rahmen des Baurechts oder im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes) einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Plangebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl.

betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über vorgesehene Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

- Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher verzichtet werden. Da im vorliegenden Fall die Planunterlagen keine Aussagen zu neuen Bauten mit Höhen über 20 m enthalten, habe ich keine weitere Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt.
- Bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20m (u. a. Windkraftanlagen), empfehle ich jedoch, entsprechende Anfragen an mich (Anschrift 11. Kopfzeile dieses Briefes) zu richten. Bei Abforderung einer Stellungnahme sind möglichst die geografischen Koordinaten (WGS 84) des Baugebiets anzugeben, ein übersichtliches topografisches Kartenmaterial mit genauer Kennzeichnung des betreffenden Baubereiches sowie Angaben zum Maß der baulichen Nutzung zu übermitteln.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme, wie z.B. unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen oder Energieleitungen, bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabel- bzw. Leitungssysteme im Planbereich können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

**Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Lengerich ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

## **9. Abwägung der Auswirkung der Planänderung**

Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes trägt die Samtgemeinde Lengerich als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in den von dieser Flächennutzungsplanänderung erfassten Bereichen die geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Ver- und Entsorgung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Belange des Verkehrs wurde besondere Beachtung geschenkt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat ein Gutachten zur „Immissionsbewertung Tierhaltung zum B-Plan Nr. 22 "Haidberge II" der Gemeinde Langen, Samtgemeinde Lengerich“ erstellt und festgestellt, dass die geplante städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Tierhaltung aus immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar ist. Artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 44. Flächennutzungsplanänderung sind unter Berücksichtigung der Ausführungen nicht zu erheben.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt im Flächenpool des Wasserverbandes Lingener Land, der entsprechende Werteinheiten zur Verfügung stellt. Erhebliche negative Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass diese Bauleitplanung aus Sicht der Samtgemeinde Lengerich genehmigungsfähig ist.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den \_\_\_\_\_ 2013



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nording 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 503515 \* Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

(Honnigfort)

#### **Verfahrensvermerke**

**Diese Begründung hat dem Feststellungsbeschuß des Rates vom \_\_\_\_\_ gemäß §10  
Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.**

**Lengerich, den \_\_\_\_\_ 2013**

**(Lühn)  
Samtgemeindebürgermeister**