

Urschrift



# Gemeinde Langen

SAMTGEMEINDE LENGERICH  
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 21** **„ZUM DIEK“**

Stand: Satzung

Fassung vom: Juni 2013

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. ANLAGE UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....</b>	<b>5</b>
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE .....	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i> .....	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	6
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i> .....	6
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i> .....	6
3.2.5 <i>Hinweise</i> .....	8
<b>4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
4.1 DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG .....	8
<i>Immissionen</i> .....	8
<i>Altlasten</i> .....	9
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES .....	10
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....	10
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG .....	10
4.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	11
4.6 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	14
4.7 BELANGE DES VERKEHRS .....	15
4.8 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT .....	15
4.9 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	15
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	16
<b>5. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>18</b>
5.1 <i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</i> .....	18
Vorbemerkungen und Planungsvorgaben.....	18
Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen.....	18
Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzungen.....	19
5.2 <i>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</i> .....	19
Übergeordnete Fachgesetze und Fachplanungen .....	19
Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren .....	19
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB).....	20

5.3	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden</i> .....	22
a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	22
	Schutzgut Mensch.....	22
	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	23
	Schutzgut Boden.....	24
	Schutzgut Wasser .....	24
	Schutzgut Klima / Luft.....	25
	Schutzgut Landschaft.....	26
	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	26
	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	26
	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	27
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
	Schutzgüter.....	27
	<i>Immissionen</i> .....	28
	<i>Atlasten</i> .....	29
	Anforderungen an den Bebauungsplan .....	30
	Nichtdurchführung der Planung .....	31
c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	31
d)	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans.....	31
5.4	<i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind</i> .....	32
5.5	<i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</i> .....	32
5.6	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i> .....	32
<b>6.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG</b> .....	<b>33</b>
6.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUß .....	33
6.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB.....	33
6.3	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB .....	33
<b>7.</b>	<b>SCHLUBBEMERKUNG/ABWÄGUNG</b> .....	<b>36</b>

## Anlagen

- Anlage 1) Bestandsplan  
Anlage 2) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Teilflächen „Zum Diek“ und ergänzender Bericht Fledermäuse; Dipl.-Biologe K.D.Moormann, Lingen, 2011

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „ZUM DIEK“, GEMEINDE LANGEN

---

### 1. Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Langen beabsichtigt die Ausweisung eines Sonder- und Mischgebietes nordwestlich der Ortslage von Langen. Die geplante Ausweisung eines Mischgebietes soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden. In diesem Bereich an der Straße „Zum Diek“ sind drei gewerbliche Betriebe gemeldet (Tonstudio, Gebäudereinigung, Reptilien- und Futtertierhandlung), so dass ein gewerblicher und mit Wohnen verträglicher Ansatz zu beschreiben ist.

Weiterhin soll ein Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ ausgewiesen werden. Hiermit soll eine Wohnform entwickelt werden, die dem noch landwirtschaftlich geprägten Bereich angemessen ist. Dazu wird eine Kombination von Wohnen und Pferdehaltung vorgesehen. Da es sich bei dieser Wohnform weder um ein allgemeines Wohngebiet handelt noch um Landwirtschaft, wird ein Sondergebiet für „Wohnen und Pferdehaltung“ vorgesehen. Vorgesehen ist hier der Bau eines privaten Wohnhauses sowie eines Stallgebäudes und einer Reit-/Bewegungshalle. Diese besondere Kombination aus Wohnen und benachbarter Pferdehaltung ist ein Novum innerhalb der Gemeinde, soll aber dem konkreten lokalen Bedarf entsprechend umgesetzt werden. Hier sind keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die zwar Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden.

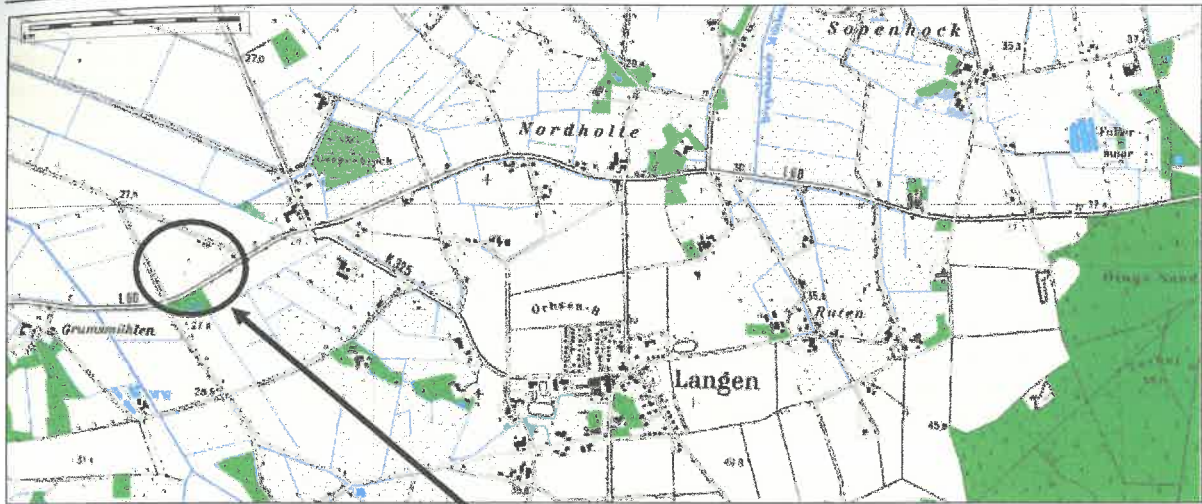
Für das Vorhaben sind bauliche Anlagen erforderlich, für die jedoch eine entsprechende Bauleitplanung Voraussetzung ist. Die hier vorgesehene Entwicklung ist ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel, welches mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich bauleitplanerisch vorbereitet worden ist.

Die Gemeinde Langen kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Langen sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als erforderlich an, dieses Sonder- und Mischgebiet bauleitplanerisch vorzubereiten und will diesem Ziel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gerecht werden. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Rat der Gemeinde Langen am 30.05.2012 den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Grundlage dieser Planung ist die 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich, in der für das nunmehr anstehende Plangebiet Sonderbauflächen (SO) sowie Mischbaufläche (M) dargestellt sind. Dem Entwicklungsgebot wird somit in der Planung entsprochen.

### 2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Das rd. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Langen.



Lage des Baugebietes

Die Fläche wird derzeit zu Teil ackerbaulich genutzt. Entlang der Straße Zum Diek befindet sich Einzelhausbebauung. Weiterhin gibt es eine mit Weihnachtsbäumen bestandene Fläche. Besondere, wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

### 3. Darstellung der geplanten Nutzung

#### 3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	<b>Geltungsbereich Gesamtfläche</b>	<b>26.262</b>	100%
2.	<b>SO - Sondergebiet "Wohnen mit Pferdehaltung"</b>	<b>12.785</b>	48,7%
	max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,6	7.671	
	<b>MI - Mischgebiet</b>	<b>12.212</b>	46,5%
	max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,6	7.327	
	<b>Flächen für die Wasserwirtschaft</b>	<b>1.265</b>	4,8%
3.	<b>Versiegelbare Baugebietsfläche gesamt</b>	<b>14.998</b>	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche insgesamt	9.999	
	<b>Versiegelte Verkehrsfläche (Annahme 70% Versiegelung)</b>	<b>0</b>	

#### 3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

##### 3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 20.07.2011 zu beachten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwassergebieten. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten liegen in Bezug des anstehenden Geltungsbereiches als auch der Umgebung nicht vor. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Plangebietes als auch in der Umgebung nicht vorhanden. Nach Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland sind für das Plangebiet und der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ebenfalls nicht vorhanden. Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) Darstellungen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (RROP 2010, Zeichnerische Darstellung) enthalten.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan ist die 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich (genehmigt 11.04.2012). Gemäß § 8 (2) BauGB

sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Somit ist dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen worden.

### 3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Sondergebiet (SO)** nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung“ und als **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO getroffen worden, um hier die entsprechenden Entwicklungen eines Sonderstandortes für Wohnen mit Pferdehaltung sowie eines Mischgebietes zu ermöglichen.

Die Festsetzungen für das geplante Sondergebiet ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

### 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Für das Sondergebiet und das Mischgebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Weiterhin werden aus städtebaulichen Gründen die maximalen Höhen für bauliche Anlagen mit 12,0 m festgesetzt. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich in die örtlichen Gegebenheiten einfügen kann. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer vollständigen Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, daß sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

### 3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **SO – Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung (§11 BauNVO):** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - Zweckbestimmung: Wohnen mit Pferdehaltung. Zulässig sind:
  - Wohngebäude als Einzelhaus mit höchstens 2 Wohnungen
  - Bewegungs-/Reithalle
  - Anlagen zur Einstallung von Pferden
  - Nebenanlagen, die den vorgenannten Nutzungen dienen
  - Reitplätze und sonstige Nebenanlagen der Pferdehaltung
  - dauerhaft begrünte Weideflächen

*Begründung: Mit dieser Festsetzung werden die Zweckbestimmung sowie die dort zulässige Nutzungsart festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Sondergebietes und den Vorstellungen der Gemeinde Langen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Einschränkung sichern das Funktionieren des Sondergebietes und das verträgliche nachbarliche Miteinander.*

2. **MI – Mischgebiet (§6 BauNVO):** dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.

***Begründung:** Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die dort zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Mischgebietes und den Vorstellungen der Gemeinde Langen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und / oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Diese sollen nach dem Willen der Gemeinde Langen ausgeschlossen werden, da sie sich nicht in das städtebauliche Entwicklungsziel und in das Siedlungsgefüge einbinden lassen.*

3. **Bezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO.

***Begründung:** Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen.*

4. **Versickerung von Oberflächenwasser:** Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungs-/Rückhaltebecken) auf den Grundstücken dezentral zu versickern oder über entsprechende Maßnahmen zurückzuhalten.

***Begründung:** Die Festsetzung dient dazu, anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem vermieden und die Grundwasserneubildungsrate erhalten werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken selbst versickert werden. Versickerungsanlagen sind nach Auffassung der Gemeinde unter zumutbarem Aufwand entsprechend herstellbar. Hierfür stehen den Bauherren auf Grund der relativ großen Grundstücke bei geringer Verdichtung und Versiegelung ausreichend Flächen zur Verfügung.*

5. **Grundflächenzahl:** Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

***Begründung:** Mit der festgesetzten Grundflächenzahl ist die Höchstgrenze gemäß BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen, aber gleichzeitig eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten. Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl hätte darüber hinaus eine für Oberlangen untypische verdichtete Bebauung zur Folge.*

6. **Bestandsschutz:** Rechtzeitig und rechtmäßig vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 21 „Zum Diek“ errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

***Begründung:** Hiermit soll den bestehenden baulichen Anlagen, die in der Vergangenheit auf der Grundlage der bisherigen Satzungen rechtmäßig erstellt worden sind, Bestandsschutz zugesichert werden.*

7. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:** Die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

8. **Schutzstreifen:** Innerhalb des ausgewiesenen 8 m breiten Schutzstreifens entlang der Rohrleitungsachse (4 m beiderseits der Leitungsachse) dürfen Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung muss sichtbar und begehbar bleiben. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Ferngasleitung und Rotormast einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig sind:

- a) die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- b) die Einleitung aggressiver Abwässer,

- c) sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

*Begründung:* Diese Festsetzungen wurden getroffen, weil das Plangebiet von einer Erdgas-Hochdruckleitung (Ferngasleitung Nr. 13/5, DN 400, mit Betriebskabel, der Open Grid Europe GmbH) durchzogen wird. Sie dienen der Sicherung dieser Leitung und deren Zugänglichkeit.

### 3.2.5 Hinweise

1. BauNVO: Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
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) 44-1468 oder (05931) 44-1466.
3. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

## 4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

- o Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- o Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- o Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- o Belange der Ver- und Entsorgung
- o Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- o Belange der Land- und Forstwirtschaft
- o Belange des Verkehrs
- o Belange der Wasserwirtschaft
- o Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- o Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

### 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines potentiellen Wohn- und Wirtschaftsstandortes und von Arbeitsplätzen sowie der Entwicklungsmöglichkeit für ein Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

### Immissionen

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

#### Landwirtschaftliche Immissionen:

Allgemein gilt: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, 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.

Für das Plangebiet „Zum Diek“ wurden keine Einschränkungen durch benachbarte tierhaltende Betriebe festgestellt, da im näheren und weiteren Umkreis keine tierhaltenden Betriebe oder Stallanlagen vorhanden sind. Es sind daher keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Grundsätzlich kann angeführt werden, dass sogar in Allgemeinen Wohngebieten mit städtischem Gepräge eine emissionsträchtige Tierhaltung regelmäßig, unzulässig sein dürfte. In Baugebieten mit dörflichem Charakter ist eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch Nutztiere jedoch ortsüblich und darum im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen, was in entsprechender Weise auch für eine gebietstypische Hobbytierhaltung gilt.

Daher verstößt es nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, wenn in einem Baugebiet mit dörflichem Charakter Pferde in direkter Nachbarschaft zu einem Wohnhaus gehalten werden. So hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Rheinland-Pfalz in einem entsprechenden Verfahren entschieden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme (objektivrechtlich) stelle, hänge nach dieser Entscheidung wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Während beispielsweise eine geruchsintensive Tierhaltung in Wohngebieten mit städtischem Gepräge regelmäßig unzulässig sein dürfte, sei dies in Baugebieten mit dörflichem Charakter anders. Dort sei eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch Nutztiere ortsüblich. Sie sei daher im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen. Gleiches gelte entsprechend für eine gebietstypische Hobbytierhaltung. Wegen der dörflichen Prägung mit zahlreichen Formen von Tierhaltung (Pferde, Rinder, Schafe, Hühner) sei die Haltung von zwei Pferden in Nachbarschaft zu einem Wohnhaus deshalb nicht rücksichtslos (OVG Rheinland-Pfalz, 1 A 11294/09). Die Gemeinde hat daher keine erheblichen Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines Mischgebietes in Nachbarschaft zum Sondergebietes Wohnen mit Pferdehaltung. Dies auch vor dem Hintergrund, daß zwischen dem Vorhaben Wohnen mit Pferdehaltung und den Wohnungen ein Abstand von mindestens 60 m besteht.

Im Fazit ist festzuhalten, daß für den Geltungsbereich keine Einschränkungen bestehen. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

#### Lärm:

Für den Geltungsbereich sind aufgrund der geplanten Nutzung keine Lärmproblematiken zu erkennen. Es handelt sich bei diesen Entwicklungsbereichen um ein geplantes Mischgebiet sowie Sonderbauflächen, die mit Pferdehaltung einhergehen. Die aus der zukünftigen Nutzung resultierenden Schallemissionen sind herkömmlich und den Gebietsausweisungen entsprechend. Eine Beeinträchtigung durch die Pferdenutzung und die gemischte Baugebietsnutzung für die Umgebung und die Nachbarschaft ist auch aufgrund der isolierten Lage nicht zu erwarten.

#### 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 lokalen Funktionen 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 Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

## 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie 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 durch die Sicherung und den Erhalt der vorhandenen Baumstrukturen Rechnung getragen werden.

## 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische oder sonstige Denkmale sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. 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.

## 4.4 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.

Die Westnetz GmbH weist auf folgendes hin: „Zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns z.Z. noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.

Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können. Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.“

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

Nördlich des Planungsbereiches befinden sich Trink- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen. Für die Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen ist eine Leitungstrasse einzuplanen, die durch eine

Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Wasserverbandes zu sichern ist - vorausgesetzt die Anlagen befinden sich im Zuge der Überplanung nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich der Leitungen ist jeweils ein Schutzstreifen für den Betrieb und die Unterhaltung vorzusehen, der weder überbaut noch durch sonstige Anlagen eingeschränkt werden darf.

**Telekommunikation:** Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist daher erforderlich, daß sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren.

**Regen-/Oberflächenwasser:** Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern oder in Zisternen (für Bewässerung oder als Brauchwasser) zu sammeln. 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.). Die geplanten Nutzungen als auch die Größe der Grundstücke lassen eine Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Flächen zu. Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt nach Aussagen NIBIS Kartenserver (Geodatenzentrum Hannover <http://nibis.lbeg.de> bei um die 25,0 mNN, so dass bei einem Grundwasserflurabstand von 1-2 m auch noch Gestaltungsspielraum für eine Versickerung besteht. Weiterhin handelt es sich bei den Standorten laut Bodenkarte um sandige Böden, die eine entsprechende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Eine Versickerungsfähigkeit ist gegeben, wenn die Versickerungsanlagen bzw. Drainleitungen ordnungsgemäß und unterhalb der humosen Schicht angelegt werden. Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muss. Die rechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

**Hinweis:** Der Geltungsbereich liegt innerhalb des WSG Grumsmühlen, Schutzzone III A. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers durch entsprechende Planvorhaben muss zu jedem Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Insbesondere im Zuge von Versiegelungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass z. B. nicht wassergefährdendes Schottermaterial (u. a. kein Recyclingschotter) eingebaut wird. Eine Offenlegung des Grundwassers ist zu vermeiden. Entsprechende technische Schutzeinrichtungen im Falle eines Havariefalles (auslaufendes Öl, etc.) sind während der Durchführung von Planvorhaben zu gewährleisten.

**Löschwasserversorgung:** Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Auch wenn im Einzelfalle der volle Löschwasserbedarf nicht aus dem Versorgungsnetz des Verbandes gedeckt werden kann, ergeben sich nach Überzeugung der Samtgemeinde hieraus keine negativen Auswirkungen. Bei der Ausführung sind die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen. Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50% der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

**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 Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

#### 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Der Verursacher eines Eingriffs hat, 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. Durch diesen Bebauungsplan werden insbesondere landwirtschaftlich genutzte sowie bebaute / versiegelte Flächen in ein Sonder- und Mischgebiet umgewandelt. Dabei handelt es sich zumeist um Bereiche von allgemeiner Bedeutung. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als Straße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Graben 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.

Bei der Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse im Umweltbericht wurde durch den Vergleich des Eingriffsflächenwertes mit dem Flächenwert der Maßnahmenplanung ein rechnerisches Defizit von 11.631 Werteinheiten ermittelt, so daß eine Ersatzmaßnahme erforderlich wird.

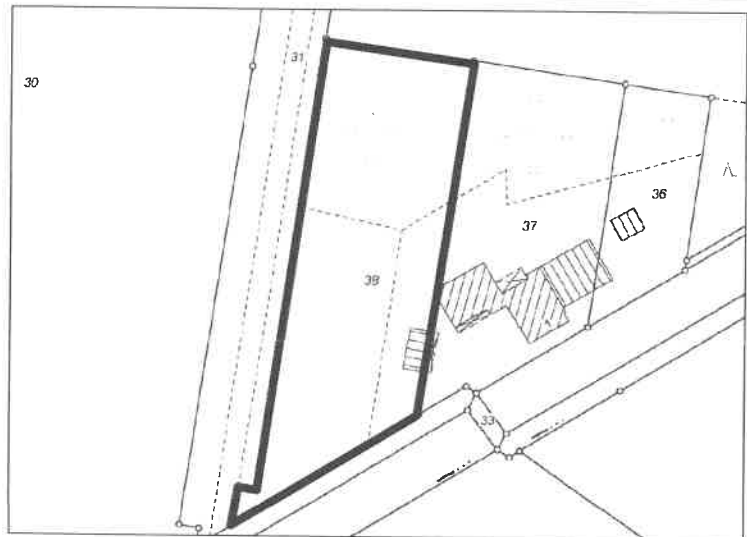
**Ersatzmaßnahme 1:**

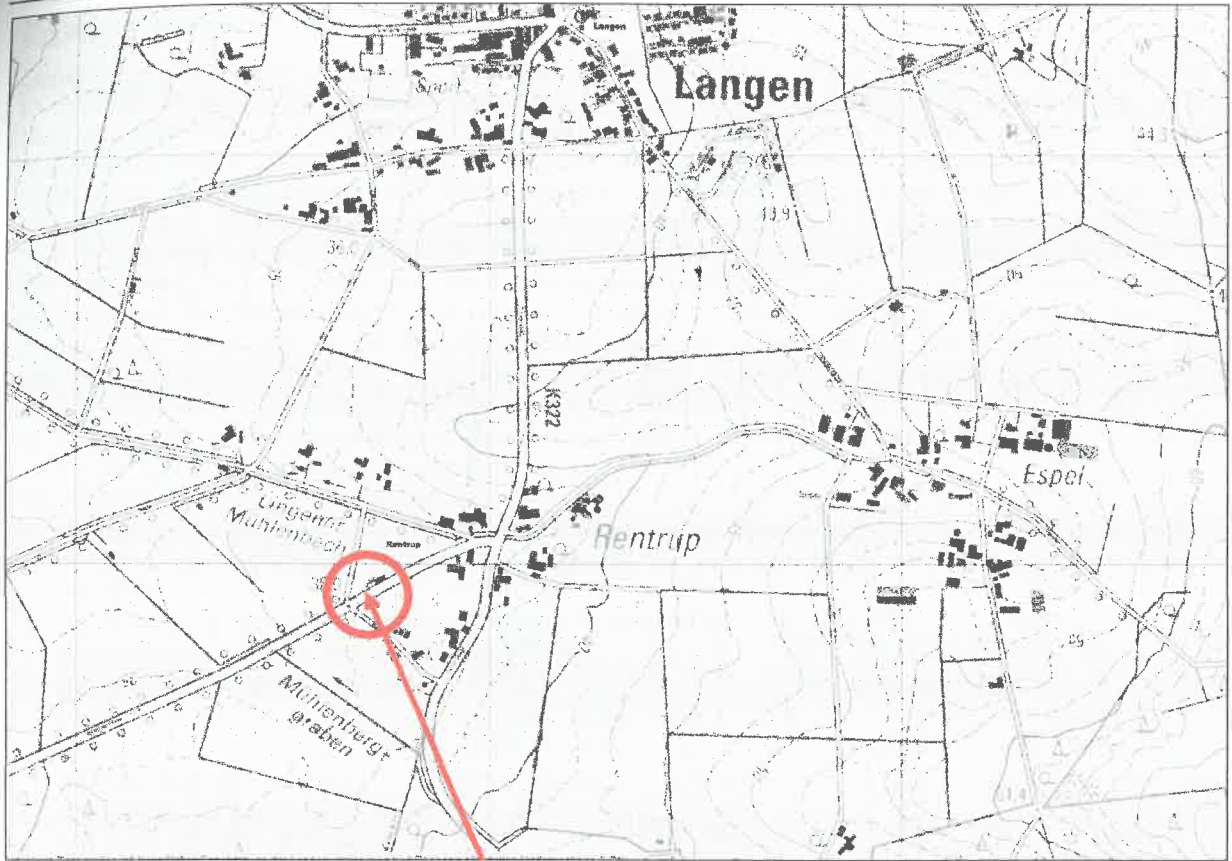
Seitens der Gemeinde Langen wird für die Ersatzmaßnahme das Flurstück 38 der Flur 27 in der Gemarkung Langen vorgeschlagen. Das Flurstück wurde als Grünlandesaat (GA) genutzt. In 2003 wurde für dieses Flurstück mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland folgende Maßnahme abgestimmt und bilanziert: Herstellung eines Laubwaldes aus einheimischen Arten (WX). Demnach ergibt sich folgende Bilanzierung:

Gemarkung Langen, Flur 27, Flurstück 38

	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
<b>IST-Zustand</b>			
Grünland-Einsaart (GA)	3.457	1	3.457
<b>SOLL-Zustand</b>			
Laubwald aus einheimischen Arten (WX)	3.457	3	10.371
Aufwertung			6.914

Von dieser Aufwertung wurde schon ein Kompensationsdefizit von 3.967 WE für den Bebauungsplan Nr.16 „Südlich der Espeler Straße“ verrechnet. Von den verbliebenden 2.947 WE wurde zunächst das Kompensationsdefizit des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Esch – Sondergebiet Therapeutisches Reiten“ von 2.674 WE abgedeckt, so daß für das nunmehr anstehende Defizit von 11.631 WE der bilanzierte Überschuß von 273 WE abgezogen werden kann.





Lage der Ersatzmaßnahme 1

**Ersatzmaßnahme 2:**

Seitens der Gemeinde Langen wird weiterhin für die Ersatzmaßnahme das Flurstück E 4/2 der Flur 3 in der Gemarkung Langen herangezogen. Das Flurstück wurde als Ackerland (Mooracker) genutzt und hat eine Größe von 1,9302 ha. In 2006 wurde für dieses Flurstück mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland folgende Maßnahme abgestimmt und bilanziert: Herstellung einer Grünlandfläche mäßig feuchter Standorte (GMF) mit naturnahen nährstoffarmen Kleingewässern (SOZ). Im Schreiben des Landkreises Emsland vom 15.08.2006 wird zur zukünftigen Nutzung weiter ausgeführt: „Das Flurstück E 4/2 ist für Kompensationszwecke im Rahmen der Bauleitplanung sehr gut geeignet. Nach eingehender hiesiger Prüfung sollte die Umwandlung des dortigen Ackerlandes zu extensiv genutztem Grünland mit dem Einbau von 3 Blänken erfolgen. Ziel dieser Extensivnutzung ist die naturnahe Weiterentwicklung der Fläche. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Extensivnutzung und einer optimalen ökologischen Entwicklung der künftigen Grünlandfläche sind folgende Naturschutzaufgaben erforderlich:

- Nutzung ausschließlich als Mähwiese (insbes. sind die Errichtung von Mieten, Lagerung von Silage und das Abstellen von Geräten außerhalb der Erntezeit unzulässig)
- Keine Veränderung des Gewässerhaushalts
- Düngung ist nur nach dem 01.07. eines Jahres mit Mineraldünger oder Stallmist (bis zu 25/20/40 kg/ha/Jahr NPK-Düngung - kein Geflügelmist) zulässig. Das Ausbringen von Gülle und Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestizide) ist unzulässig.
- Die Erneuerung der Grünlandnarbe und Nachsaaten sind nicht erlaubt
- Mähverbot vom 16.03. bis 20.06. eines Jahres
- Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren
- Vom 15.03. bis 20.06. eines Jahres darf nicht gewalzt oder geschleppt werden
- Die Grünlandbereiche (gilt auch für die 3 Blänken) müssen kurzrasig in den Winter übergehen, d.h. die Fläche muss spätestens im Herbst ganzflächig abgemäht werden.“

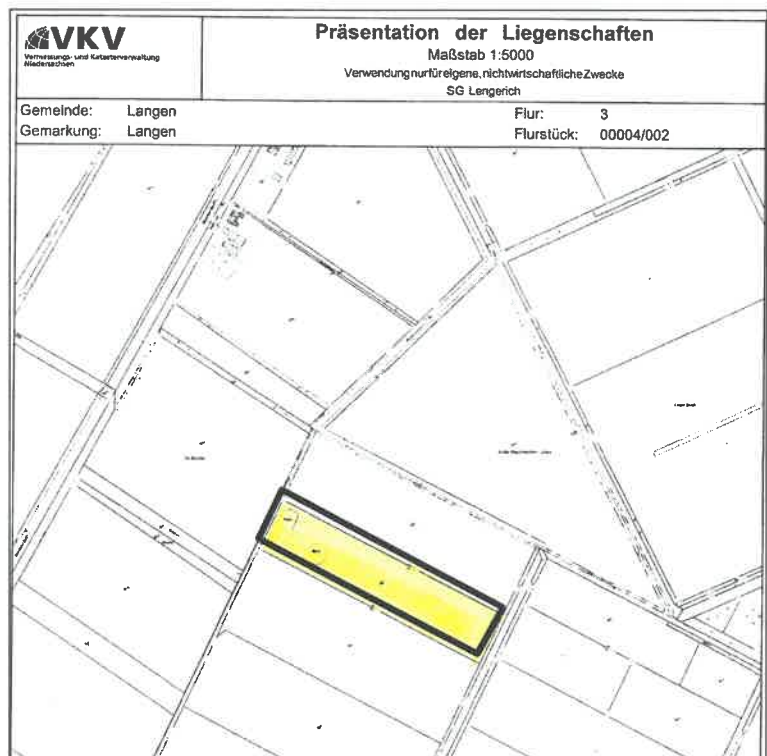
Mit Durchführung dieser vorgenannten Maßnahme ist auf dieser Fläche eine Aufwertung von Mooracker (1 WE) auf GMF (4 WE) und somit in der Summe um 57.906 WE (77.208 WE abzgl. Bestand 19.302 WE) möglich. In Anspruch genommen wurden hiervon schon 29.550 WE für den Bebauungsplan Nr. 18 „Klein Tirol III“. Mit den verbleibenden 28.356

WE kann das vorgenannte restliche Kompensationsdefizit von 11.358 WE ausreichend ausgeglichen werden. Es verbleibt dann noch ein „Restguthaben“ von 16.998 WE für andere Maßnahmen.

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

#### 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden nachteilig berührt, da u.a. auch ackerbaulich genutzte und nutzbare Flächen beansprucht und als Baufläche entwickelt wird. Die Flächen stehen für die angestrebte Gebietsentwicklung jedoch zur Verfügung, so dass durch den Wegfall dieser potentiellen Produktionsflächen keine landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen beeinträchtigt werden. Infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) sind für landwirtschaftliche Belange nicht gegeben.



Die im Planbereich zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen (Immissionen), die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten, sind bekannt und werden als Vorbelastung akzeptiert.

**Belange der Forstwirtschaft:** Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine Waldflächen. Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich um Siedlungsgehölze, die erhalten werden sollen. Die Belange der Forstwirtschaft werden somit nicht berührt.

#### 4.7 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Langen an der Gemeindestraße „Zum Diek“, über die die Erschließung des Mischgebietes sichergestellt wird und über die die weiterführenden Straßen erreicht werden können. Die verkehrliche Erschließung der privaten Fläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ ist über einen westlich angrenzenden Wirtschaftsweg zur Landesstraße 60 vorgesehen.

**Hinweis:** Von der Landesstraße 60 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

#### 4.8 Belange der Wasserwirtschaft

Die ggfs. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachbereich Wasser und Bodenschutz zu beantragen. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Allerdings findet sich direkt südlich an das Plangebiet angrenzend ein größerer Entwässerungsgraben. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- (1) Für den Fall der Einleitung von im Plangebiet anfallendem Oberflächenwasser darf dieses nur gedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden. Eine Abflussverschärfung ist unbedingt zu vermeiden.
- (2) Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist ein Antrag auf Erlaubnis beim Landkreis Emsland, frühzeitig vor Baubeginn einzureichen. Hierfür ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband vorab erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb des WSG Grumsmühlen, Schutzzone III A. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers durch entsprechende Planvorhaben muss zu jedem Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Insbesondere im Zuge von Versiegelungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass z. B. nicht wassergefährdendes Schottermaterial (u. a. kein Recyclingschotter) eingebaut wird. Ist eine Offenlegung des Grundwassers zu vermeiden. Entsprechende technische Schutzeinrichtungen im Falle eines Havariefalles (auslaufendes Öl, etc.) sind während der Durchführung von Planvorhaben zu gewährleisten.

#### 4.9 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

##### Luftschadstoffe

Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO2) 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 derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

##### Lärmschutz

Für den Geltungsbereich sind aufgrund der geplanten Nutzung keine Lärmproblematiken zu erkennen. Es handelt sich bei diesen Entwicklungsbereichen um ein geplantes Mischgebiet sowie Sonderbauflächen, die mit Pferdehaltung einhergehen. Die aus der zukünftigen Nutzung resultierenden Schallemissionen sind herkömmlich und den Gebietsausweisungen entsprechend.

Eine Beeinträchtigung durch die Pferdenutzung und die gemischte Baugebietsnutzung für die Umgebung und die Nachbarschaft ist auch aufgrund der isolierten Lage nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Langen an der Gemeindestraße „Zum Diek“, über die die Erschließung des Mischgebietes sichergestellt wird und über die die weiterführende Straße L60 erreicht werden kann. Die verkehrliche Erschließung der privaten Fläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ ist über einen westlich angrenzenden Wirtschaftsweg zur Landesstraße 60 vorgesehen. Hinweis: Von der Landesstraße 60 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

#### 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.

### **4.10 Sonstige Belange und Hinweise**

**Ferngasleitung:** Der Geltungsbereich wird von der Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH durchzogen. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse). Der Bestand und der Betrieb der Ferngasleitung sind zu gewährleisten. Die bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw., dürfen nicht eingeschränkt oder behindert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bittet die Open Grid Europe GmbH, Kallenbergstraße 5, 45141 Essen, rechtzeitig abzustimmen:

- den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist die Open Grid Europe GmbH in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch die Open Grid Europe GmbH in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Das Freilegen der Leitung, Sprengungen in Leitungsnähe oder Niveauänderung im Schutzstreifen sind nur mit besonderer Zustimmung der Open Grid Europe GmbH statthaft.

- Der Schutzstreifenbereich ist aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freizuhalten.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.



**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.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließl. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

#### Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

Die Gemeinde Langen beabsichtigt die Ausweisung eines Sonder- und Mischgebietes nordwestlich der Ortslage von Langen. Die geplante Ausweisung eines Mischgebietes soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden. In diesem Bereich an der Straße „Zum Diek“ sind drei gewerbliche Betriebe gemeldet (Tonstudio, Gebäudereinigung, Reptilien- und Futtertierhandlung), so dass ein gewerblicher und mit Wohnen verträglicher Ansatz zu beschreiben ist.

Weiterhin soll ein Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ ausgewiesen werden. Hiermit soll eine Wohnform entwickelt werden, die dem noch landwirtschaftlich geprägten Bereich angemessen ist. Dazu wird eine Kombination von Wohnen und Pferdehaltung vorgesehen. Da es sich bei dieser Wohnform weder um ein allgemeines Wohngebiet handelt noch um Landwirtschaft, wird ein Sondergebiet für „Wohnen und Pferdehaltung“ vorgesehen. Vorgesehen ist hier der Bau eines privaten Wohnhauses sowie eines Stallgebäudes und einer Reit-/Bewegungshalle. Diese besondere Kombination aus Wohnen und benachbarter Pferdehaltung ist ein Novum innerhalb der Gemeinde, soll aber dem konkreten lokalen Bedarf entsprechend umgesetzt werden. Hier sind keine besonderen Schutzansprüche heraus zu stellen, denn das Reiten bedingt den Umgang und das Halten von Pferden, die zwar Gerüche emittieren können. Es handelt sich hierbei um eine Sonderform der Steuerung von Tierhaltungsanlagen, wodurch keine besonderen Immissionen oder Schutzansprüche ausgelöst werden.

Für das Vorhaben sind bauliche Anlagen erforderlich, für die jedoch eine entsprechende Bauleitplanung Voraussetzung ist. Die hier vorgesehene Entwicklung ist ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel, welches mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich bauleitplanerisch vorbereitet worden ist.

Die Gemeinde Langen kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Langen sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als erforderlich an, dieses Sonder- und Mischgebiet bauleitplanerisch vorzubereiten und will diesem Ziel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gerecht werden. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Rat der Gemeinde Langen am 30.05.2012 den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Grundlage dieser Planung ist die 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich, in der für das nunmehr anstehende Plangebiet Sonderbauflächen (SO) sowie Mischbaufläche (M) dargestellt sind. Dem Entwicklungsgebot wird somit in der Planung entsprochen.

#### Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen

Die Gemeinde Langen beabsichtigt entsprechend der konkreten Entwicklungsabsicht eines Betreibers die Schaffung eines Sondergebietes.

An der Straße „Zum Diek“ in der Gemeinde Langen ist neben der Ausweisung eines Mischgebietes auch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung“ vorgesehen. Die geplante Mischgebietsausweisung soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden. In diesem Bereich an der Straße „Zum Diek“ sind drei gewerbliche Betriebe gemeldet (Tonstudio, Gebäudereinigung, Reptilien- und Futtertierhandlung), so daß ein gewerblicher und mit Wohnen verträglicher Ansatz zu beschreiben ist. Weiterhin soll ein

Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ ausgewiesen werden. Vorgesehen ist hier der Bau eines privaten Wohnhauses sowie eines Stallgebäudes und einer Reit-/Bewegungshalle. Diese besondere Kombination aus Wohnen und benachbarter Pferdehaltung ist ein Novum innerhalb der Gemeinde, soll aber dem konkreten lokalen Bedarf entsprechend umgesetzt werden.

Die konkreten Entwicklungs- und Nutzungsabsichten sind vorhanden. Diesen will die Gemeinde Langen nunmehr mit der verbindlichen Bauleitplanung nachkommen, da diese Planungen aus kommunaler Sicht städtebaulich vertretbar sind. Die Bedarfe sind nachvollziehbar und tragen gleichfalls zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde bei. Alternativen wurden im Zuge der 43. Änderung des Flächennutzungsplans grob geprüft. Aufgrund der derzeitigen Bestands- und Eigentumssituation haben sich aber keine sinnvollen Alternativen ergeben.

#### Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Sondergebiet** (SO) nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung“ und als **Mischgebiet** (MI) nach § 6 BauNVO getroffen worden, um hier die entsprechenden Entwicklungen eines Sonderstandortes für Wohnen mit Pferdehaltung sowie eines Mischgebietes zu ermöglichen.

### **5.2 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 sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 20.07.2011 zu beachten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwassergebieten.

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten liegen in Bezug des anstehenden Geltungsbereiches als auch der Umgebung nicht vor. Wertvolle oder schützenswerte Biotop sind innerhalb des Plangebietes als auch in der Umgebung nicht vorhanden. Nach Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland sind für das Plangebiet und der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotop vorhanden. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden.

Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) Darstellungen als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft enthalten. Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan ist die 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lengerich.

#### Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um zukünftige Gebäude- und Freiflächen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung“ sowie eines (in Teilen de facto schon vorhandenen) Mischgebietes. 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 Gerüche und Geräusche aus der Pferdehaltung und dem Arbeiten mit Pferden

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

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 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Langen vom 25.06.2012.

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

##### **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 folgende Hinweise in die Begründung 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 Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden beachtet und in die Begründung sowie in den Plan aufgenommen.**

##### **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen Amt für Landentwicklung Meppen:**

... 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 zuvor eine noch zu beantragende Planunterlage 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 Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden beachtet und es wird eine entsprechende Planunterlage der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.**

**Wasserverband Lingener Land:** ... gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen seitens des Wasserverbandes keine Einwände oder Bedenken. Nördlich des Planungsbereiches befinden sich Trink- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen. Für die Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen ist eine Leitungstrasse einzuplanen, die durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Wasserverbandes zu sichern ist - vorausgesetzt die Anlagen befinden sich im Zuge der Überplanung nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich der Leitungen ist jeweils ein Schutzstreifen für den Betrieb und die Unterhaltung vorzusehen, der weder überbaut noch durch sonstige Anlagen eingeschränkt werden darf.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und überprüft. Erforderlichenfalls wird die Sachlage im Detail mit dem Wasserverband Lingener Land abgestimmt.**

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover:** aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Nach unseren Unterlagen ist von den Planungen eine Erdgashochdruckleitung der Open Grid Europe GmbH Kallenbergstr. 5 45141 Essen betroffen. Bei dieser Leitung sind Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft und Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Dazu wurde vom heutigen Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit Schreiben vom 06.11.2009 der Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung" zur Beachtung empfohlen ([http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung\\_494.pdf](http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)). Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. §1

BBodSchG). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte),
- Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit,
- Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung,
- seltene Böden.

Eine Karte der oben genannten "schutzwürdigen Böden" und verschiedene weitere Bodeninformationen sind auf unserem Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) im Internet unter **Bodenkunde > Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten** eingestellt. Der Leitfaden "Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als download im Internet eingestellt (unter **Produkte/Projekte > Publikationen > GeoBerichte**).

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Erdgasleitung einschließlich Schutzstreifen wird beachtet und bei den Planungen berücksichtigt. Die Hinweise zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen werden zur Kenntnis genommen und ggfs. entsprechend berücksichtigt.**

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen:** ... vorgesehen ist die Ausweisung eines kleineren Sondergebietes "Wohnen mit Pferdehaltung" sowie eines Mischgebietes westlich der Ortslage von Langen nördlich der Landesstraße 60. Die verkehrliche Erschließung der privaten Fläche "Wohnen mit Pferdehaltung" ist über einen westlich angrenzenden Wirtschaftsweg zur Landesstraße 60. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Hinweis: Von der Landesstraße 60 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Den Planentwurf bitte ich mir zu gegebener Zeit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu übersenden.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Der Hinweis, dass von der L60 Immissionen ausgehen und dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können, wird in die Begründung aufgenommen.**

**Vereinigung des Emsländischen Landvolkes e.V. – Landwirtschaftlicher Kreisverein VEL Lingen:** in der oben genannten Angelegenheit erheben wir folgende Einwendungen:

Der landwirtschaftliche Betrieb Hermann Freese hat in unmittelbarer Nachbarschaft ein Baufenster zugewiesen bekommen. Dieses Baufenster ist in seiner Planung beeinträchtigt durch die nachbarschaftliche Bauleitplanung im Zusammenhang mit dem therapeutischen Reiten.

Ebenfalls erheben die Anlieger Alfons und Lucia Kuis sowie Andreas Bauer Einwendungen gegen die Bauleitplanung betreffend das "Sondergebiet Therapeutisches Reiten". Die Eigentümer Kuis und Bauer machen geltend, dass sie durch die Einrichtung eines Sondergebiets "Therapeutisches Reiten" in ihren Entwicklungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken beeinträchtigt werden. Darüber hinaus wird von allen drei Nachbaranliegern vorgetragen, dass der für die Planung zugrundeliegende Anlass "Therapeutisches Reiten" lediglich als Vorwand dient. Tatsächlich geht es um eine private Pferdehaltung, die Außenbereichsunverträglich ist.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um einen Irrtum. Gemeint ist dem Text nach das Sondergebiet „Therapeutisches Reiten“ an der Straße „Am Esch“ in der Gemeinde Langen. Demnach wird die Stellungnahme bei dem entsprechenden Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 20 „Am Esch“ der Gemeinde Langen berücksichtigt.**

**PLEdoc GmbH:** von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLiNE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Die uns mit Ihrer obengenannten Zuschrift übermittelte Übersichtskarte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 senden wir Ihnen als Anlage zurück. In der Übersichtskarte haben wir die bereits eingetragene Trassenführung der Ferngasleitung anhand der Bestandsunterlagen überprüft und Leitungskennndaten hinzugeschrieben. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsschule). Wir bitten den in der Übersichtskarte ausgewiesenen Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung entsprechend anzupassen. Der Verlauf der Ferngasleitung ist anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in das Planwerk zum Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung

entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl in der Übersichtskarte als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachten Sie bitte das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. In diesem Zusammenhang machen wir schon jetzt auf folgendes aufmerksam:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Hinsichtlich der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen teilen Sie uns mit, dass eine Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen zum gegenwärtigen frühen Zeitpunkt noch nicht erfolgen kann. Da eine Betroffenheit von Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH nicht auszuschließen ist, bitten wir auch diesbezüglich um weitere Beteiligung. Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 21 "Zum Diek" keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Der in der Übersichtskarte ausgewiesene Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung wird entsprechend angepasst, in den Bebauungsplan übernommen und es erfolgt eine Erwähnung einschließlich Aufführen der weiteren Hinweise in der Begründung.**

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

### Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Ebenso ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 02.07.2012 bis 02.08.2012 bei der Gemeinde Langen und 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.

## **5.3 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**

In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich außer dem östlich gelegenen Gewerbegebiet Klein Tirol keine weiteren Wohnhäuser bzw. Hofstellen. 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, insbesondere der Landesstraße 60. Diese Lärm- und nur zeitweise auftretenden Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung spielen jedoch nur eine relativ geringe Rolle, da es sich hier um eine Bestandssituation und einen

ländlich geprägten Bereich handelt und diese Vorbelastungen allgemein bekannt und akzeptiert werden.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Flächen des Geltungsbereiches werden außer der vorhandenen Bebauung an der Straße Zum Diek als intensive Ackerflächen sowie mit einer kleineren Weihnachtsbaumplantage genutzt. Teilweise wird das Plangebiet an der Straße Zum Diek von einem Graben begleitet. Teils auf privaten Grundstücken und teilweise auf den öffentlichen Flächen, der westlichen Seite der Straße Zum Diek befinden sich Einzelbäume. (Biotopkürzel nach O. v. Drachenfels; vgl. Bestandsplan i. d. Anlage)

A Ackerflächen

EBW Weihnachtsbaumplantage

OE Einzelhausbebauung an der Straße Zum Diek

HB/FG1 teilweise grabenbegleitende Einzelbäume (Ahorn, Birke, Eiche); Graben im Regelprofil ausgebaut, unterliegt einer kontinuierlichen Unterhaltung, z.Z. der Bestandsaufnahme wasserführend.

HB/FG2 teilweise grabenbegleitende Baumreihe aus Eichen (Stammdurchmesser >30 cm) mit Unterwuchs entlang des westlichen Wirtschaftsweges

Gefährdete Arten wurden im Rahmen dieser Biotoptypenkartierung nicht festgestellt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft (geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche) kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor.

### **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 Biototyp bietet lediglich eine untergeordnete Habitatsfunktion für eine geringe Zahl angepasster bzw. unempfindlicher Arten. Einen etwas strukturreicheren Lebensraum für die Tierwelt bieten die vorhandenen Einzelbäume. Sie bieten einer größeren Zahl angepasster und unempfindlicher Arten Lebensraum. 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.

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 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.

### **Artenschutzrechtliche Überprüfung:**

Durch den Dipl.-Biologen K.D. Moormann wurden in 2011 faunistische Untersuchungen durchgeführt. Für das anstehende Plangebiet führt er aus:

*Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung und faunistische Kartierungen zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, Plangebiet Langen, Am Diek in 2011: Es konnten keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich am Standort Langen / Am Diek*

festgestellt werden. Zur Eingrenzung des Artenspektrums wurde in 2011 im Plangebiet und dessen Umgebung eine Fledermauserfassung durchgeführt. Aus der Sicht der Säugetiere bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich im Plangebiet Am Diek, Langen.

### Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich handelt es sich um den Bodentyp Tiefumbruchboden mit dem Profiltyp Sand aus fluviatilen Ablagerungen. Das physikalisch-chemische Filtervermögen ist als gering zu bezeichnen. Das Nitratrückhaltevermögen als gering bis sehr gering. Die mittlere Durchlüftung ist hoch bis sehr hoch. Die Nitratauswaschungsgefahr und die Erosionsempfindlichkeit ist hoch. Die Versauerungsgefahr ist als mittel zu bezeichnen. Das landwirtschaftliche Ertragspotential – bezogen auf dt/ha Wintergerste – ist bei den Flächen des Geltungsbereichs für Acker- als auch Grünlandnutzung als mittel zu bezeichnen. Aus Sicht der o.g. Eigenschaften und Empfindlichkeiten sowie den Vorbelastungen ist der Boden des Geltungsbereichs im unbebauten Zustand von allgemeiner Bedeutung. Der Grundwasserstand liegt bei 27,5 – 30 m (vgl. <http://nibis.lbeg.de>). Die GW-Spiegel dürften sich somit bei etwa 1,5-2 m unter GOK bewegen.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit: U.a. aufgrund der weitestgehenden Überformung des Bodens durch landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung mit gartenähnlichen Nutzungen liegt hier eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die überwiegend anthropogene Entstehung oder zumindest Überprägung der Böden, insbesondere die teilweise Verdichtung und Bebauung sowie die landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, Pflanzenschutzmitteleinsatz etc.) sind als Vorbelastung zu werten. Eine Empfindlichkeit besteht dennoch gegenüber einer Versiegelung von Flächen. Vorbelastungen der Böden im Untersuchungsgebiet, die über die beschriebene Beeinflussung der Böden hinausgehen, sind nicht bekannt.

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

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des WSG Grumsmühlen, Schutzzone III A. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers durch entsprechende Planvorhaben muss zu jedem Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Insbesondere im Zuge von Versiegelungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass z. B. nicht wassergefährdendes Schottermaterial (u. a. kein Recyclingschotter) eingebaut wird. Ist eine Offenlegung des Grundwassers zu vermeiden. Entsprechende technische Schutzeinrichtungen im Falle eines Havariefalles (auslaufendes Öl, etc.) sind während der Durchführung von Planvorhaben zu gewährleisten. Der mittlere Grundwasserstand befindet sich im Bereich 1 - 2 m unterhalb der Geländeoberfläche und liegt zwischen 24,50 - 25,50 m NN.

Laut Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (- Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3102 Emden, M. 1:200.000) liegen hinsichtlich der Grundwasserleiter örtlich stark wechselnde Entnahmebedingungen vor. Innerhalb des Plangebietes können mögliche Vorbelastungen des Grundwassers durch Auswirkungen der intensiven Landwirtschaft (Düngung, Gülleeintrag), Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) und Straßenabwässer (Spritzwasser) vorliegen.

Die Grundwasserneubildungsrate erreicht im langjährigen Mittel Werte zwischen 250-320 mm/a (im Mittel bei 280 mm/a im Teilgebiet B) mit einem langjährigen Jahresniederschlag von 798 mm. Die Gefährdungseinschätzung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk orientiert sich auf der relevanten, filtrierenden Bodenschicht (mechanische und physikalisch-chemische Filterung) an dem Flurabstand und der Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Empfindlichkeit des Grundwassers als relativ hoch einzustufen.

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*

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes in Form von Entwässerungsgräben vorhanden. Diese verlaufen an der nördlichen sowie entlang der südwestlichen Grenze. Sie sind im Regelprofil ausgebaut und unterliegen einer regelmäßigen Unterhaltung durch Mahd und Sohlreinigung. Die Gräben werden von den Planungen jedoch nicht tangiert, da die vorhandenen bestandsgebundenen Überfahrten und Durchlässe an der Straße Zum Diek weiter genutzt werden. Lediglich für die Erschließung des Sondergebietes Wohnen mit Pferdehaltung ist eine Querung des Grabens im Südwesten zum angrenzenden Wirtschaftsweg erforderlich. Dabei handelt es sich jedoch um einen geringfügige Auswirkung, da derzeit schon Überfahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen vorhandene sind und ebenso für die Erschließung genutzt werden können. Daher ist kein erhebliches Risikopotential zu beschreiben. Aus diesem Grund wird auf die weitere Diskussion Vorbelastungen und Empfindlichkeit verzichtet.

#### **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 hohen Wasserüberschuß von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis sehr 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 mittel bis lang bezeichnet (Ø 220 Tage/Jahr). Die Hauptwindrichtung ist West.

Die mikroklimatischen Verhältnisse des Geltungsbereiches sowie der nahen bzw. direkten Umgebung werden durch die Klimafaktoren Grundwasserflurabstand, Relief, Boden und Vegetation bestimmt. Nachfolgend werden die einzelnen lokalen mikroklimatischen Besonderheiten aufgeführt:

**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 Baumreihen und der Weihnachtsbaumanzucht:** Diese Bereiche haben ein relativ günstiges Kleinklima. Sie filtern Staub, Schmutz und schädliche Abgase und wirken lärmdämpfend und zeichnen sich allgemein durch ein ausgeglichenes Klima mit geringeren Temperaturamplituden aus. Am Tage erscheinen sie kühler und sind tendenziell nachts mitteltemperiert. Die absolute Luftfeuchtigkeit ist in der Regel etwas höher als im Freiland, da die Verdunstung der Bäume größer ist als die der Wiesen- oder bestellten Ackerflächen. Zudem ist im Vergleich zum Freiland mit einer verzögerten Nebelbildung am Abend zu rechnen. Entsprechend ist aber eine längere Ausdauer der Sichtbehinderung in den Morgen- und Vormittagsstunden zu erwarten.

**Klima von versiegelten Flächen:** Ausschlaggebende Faktoren der Kennzeichnung des Klimas von versiegelten Flächen, sind eine verringerte Verdunstung und 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 resultiert u. a. eine verminderte Anzahl von Frost- und Eistagen im Winter, aber auch eine geringe Nebelhäufigkeit im Freiland. Diesen Flächen sind die Wege-/Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereiches zuzuordnen.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind grundsätzlich gering zu halten. 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 durch die Emissionen der Landwirtschaft nur sehr geringfügig und durch Kraftfahrzeugverkehr von angrenzenden Straßen gering belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes. Aufgrund der o.g. Ausführungen ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.

**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 (<http://www.umwelt.niedersachsen.de>) 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 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 Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird insbesondere durch die intensiv genutzten Ackerflächen und der vorhandenen Bebauung an der Straße Zum Diek sowie von der umgebenden Nutzung (Ackerbau, Graben, Straßen) geprägt. Insgesamt gesehen ist das Landschaftsbild und das der Umgebung deutlich anthropogen überformt und geprägt. Da wertgebende Faktoren (keine ausgesprochen 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: 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>	Einzelgehöfte/Siedlungen, Wohn- und Betriebsbereiche
<u>mittlere Empfindlichkeit/Gefährdung:</u>	Grünlandereien (intensiv genutzt)
<u>geringe Empfindlichkeit/Gefährdung:</u>	Ackerflächen (intensiv genutzt); Vorflutssysteme

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

Während der Begriff „Kulturgüter“ relativ klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ im Weiteren als solche Güter definiert, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind. In den vorliegenden Informationen sind für den Betrachtungsraum keine Kulturdenkmäler, d.h. Bau- und Bodendenkmäler rechtsverbindlich ausgewiesen. Archäologisch wertvolle Fundstellen sind nach vorliegenden Informationen ebenfalls nicht vorhanden. Kulturhistorisch bedeutsamen Böden sind nicht vorhanden.

### **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 Teilssegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die zukünftig mögliche Überbauung und Versiegelung von Boden u.a. durch Gebäude sowie die Schaffung von Bewegungsflächen für die Pferde führt zwangsläufig zu einem Verlust bzw. zu einer Beeinträchtigung der Funktionen dieser Böden, wozu im Falle der Versiegelung auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch können sich die Oberflächenwasserabflüsse erhöhen, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen größtenteils (intensiven) Bewirtschaftung bzw. Versiegelung der Böden einerseits und der vergleichsweise geringen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als relativ gering zu beurteilen. Eine deutliche Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet eher nicht zu erwarten.

## Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei den vorgesehenen Planungen handelt es sich um eine zukünftige Bebauung und somit Versiegelung von Böden über das bestehende Maß hinaus. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem zusätzlichen 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 des Wechselverhältnisses 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 neben der Festschreibung des Bestandes (vorhandene Bebauung / Versiegelung, Ackerbau) Flächen in Richtung Sonder- und Mischgebietsnutzung umgewandelt. Durch die Planung kommt es im Bereich der Bauflächen 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 (Sonder- und Mischgebiet) ersichtlich sind, werden sie nachfolgend für die Bewertung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Planumsetzung innerhalb eines Zeitraums von bis 5 Jahren realisiert werden kann. Aufgrund der genannten Beeinträchtigungen sind folgende, aufgrund der Größe jedoch geringfügigen 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 Sondergebiet und Pferdehaltung.

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

### Schutzgüter

#### Mensch

#### Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Für die Betroffenheit des Menschen müssen insbesondere die Wirkfaktoren Lärm und Schadstoffimmissionen betrachtet werden. Daneben spielt aber auch die Zugänglichkeit potentieller Erholungsräume eine Rolle, während die visuellen Beeinträchtigungen in Kapitel „Landschaft“ abgehandelt werden.

## Immissionen

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

### Landwirtschaftliche Immissionen:

Allgemein gilt: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, 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 deutlich verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Für das Plangebiet „Zum Diek“ wurden keine Einschränkungen durch benachbarte tierhaltende Betriebe festgestellt, da im näheren und weiteren Umkreis keine tierhaltenden Betriebe oder Stallanlagen vorhanden sind. Es sind daher keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Grundsätzlich kann angeführt werden, dass in Allgemeinen Wohngebieten mit städtischem Gepräge eine emissionsträchtige Tierhaltung regelmäßig unzulässig sein dürfte. In Baugebieten mit dörflichem Charakter ist eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch Nutztiere jedoch ortsüblich und darum im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen, was in entsprechender Weise auch für eine gebietstypische Hobbytierhaltung gilt.

Daher verstößt es nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, wenn in einem Baugebiet mit dörflichem Charakter Pferde in direkter Nachbarschaft zu einem Wohnhaus gehalten werden. So hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Rheinland-Pfalz in einem entsprechenden Verfahren entschieden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme (objektivrechtlich) stelle, hänge nach dieser Entscheidung wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Während beispielsweise eine geruchsintensive Tierhaltung in Wohngebieten mit städtischem Gepräge regelmäßig unzulässig sein dürfte, sei dies in Baugebieten mit dörflichem Charakter anders. Dort sei eine gewisse Geruchs- und Lärmbelästigung durch Nutztiere ortsüblich. Sie sei daher im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen. Gleiches gelte entsprechend für eine gebietstypische Hobbytierhaltung. Wegen der dörflichen Prägung mit zahlreichen Formen von Tierhaltung (Pferde, Rinder, Schafe, Hühner) sei die Haltung von zwei Pferden in Nachbarschaft zu einem Wohnhaus deshalb nicht rücksichtslos (OVG Rheinland-Pfalz, 1 A 11294/09). Die Gemeinde hat daher keine erheblichen Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines Mischgebietes in Nachbarschaft zum Sondergebietes Wohnen mit Pferdehaltung. Dies auch vor dem Hintergrund, daß zwischen dem Vorhaben Wohnen mit Pferdehaltung und den Wohnungen ein Abstand von mindestens 60 m besteht.

Im Fazit ist festzuhalten, daß für den Geltungsbereich keine Einschränkungen bestehen. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

### Lärm:

Für den Geltungsbereich sind aufgrund der geplanten Nutzung keine Lärmproblematiken zu erkennen. Es handelt sich bei diesen Entwicklungsbereichen um ein geplantes Mischgebiet sowie Sonderbauflächen, die mit Pferdehaltung einhergehen. Die aus der zukünftigen Nutzung resultierenden Schallemissionen sind herkömmlich und den Gebietsausweisungen entsprechend. Eine Beeinträchtigung durch die Pferdenutzung und die gemischte Baugebietsnutzung für die Umgebung und die Nachbarschaft ist auch aufgrund der isolierten Lage nicht zu erwarten.

Von der Landesstraße 60 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### 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 lokalen

Funktionen 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 Geltungsbereiches als auch 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 ehemals ackerbaulich und landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Bebauung und Versiegelung zu bewerten, während im Mischgebiet eine Lückenbebauung ermöglicht wird, ansonsten die Bestandssituation maßgeblich ist. 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 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. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines Sonder- und Mischgebietes.

### Eingriffsbilanzierung:

Durch die Bauleitplanung werden u.a. auch schon vorhandene bebaute und versiegelte Flächen in ein Mischgebiet sowie Ackerflächen und eine Weihnachtsbaumkultur in ein Sondergebiet umgewandelt. Dabei handelt es sich um Bereiche von größtenteils untergeordneter Bedeutung. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als ackerbaulich intensiv genutzte Fläche, Gehölzstrukturen sowie Straßen und Gräben dar, die aufgrund der fehlenden nachteiligen Auswirkungen durch diesen Bebauungsplan nicht gesondert bewertet werden. Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehendere Betrachtung verzichtet werden kann.

Die Gegenüberstellung des Eingriffssachverhaltes und der Planungsanalyse orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (2008). Für den Bestand kann folgender Sachverhalt zugrunde gelegt werden:

Bestand:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
<b>innerhalb des Geltungsbereichs:</b>				---
vorhandenes Gelände Gebäude / Freifläche, versiegelt (Dach, Pflaster)	3.367	0	0	---
unversiegelte Restflächen (Garten; Scherrasen)	2.245	1	2.245	
Entwässerungsgraben	1.265	2	2.530	
Weihnachtsbaumplantage	2.406	1	2.406	
Ackerflächen	16.979	1	16.979	
<b>SUMME</b>	<b>26.262</b>		<b>24.160</b>	
<b>Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:</b>				
Angrenzend:				
A - Ackerflächen	umgebend	bleibt erhalten		
Gräben und Baumbestände	umgebend	bleibt erhalten		
<b>SUMME</b>				
<b>SUMME gesamt</b>			<b>24.160</b>	

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Bereiche von untergeordneter Bedeutung. Das weitere Umfeld stellt sich in erster Linie als intensiv genutzte Ackerflächen, Straße, vorhandener Bebauung

sowie (teilweise baumbegleitender) Gräben dar. Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches vornehmlich von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. Die Bewertung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (2008).

Die Planung kann demnach wie folgt bewertet werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
gesamt versiegelbare Flächen SO und M	14.998	0	0
unversiegelte Flächen SO und M	9.999	1	9.999
Flächen für die Wasserwirtschaft (Graben Straße Zum Diek)	1.265	2	2.530
<b>SUMME</b>	<b>26.262</b>		<b>12.529</b>

Durch den Vergleich des IST-Zustandes mit der Planung ergibt sich folgende Bilanzierung des Flächenwertes:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	24.160
Flächenwert Kompensation	12.529
Differenz	-11.631

Durch den Vergleich des Eingriffsfächenwertes mit dem Flächenwert der Maßnahmenplanung ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 11.631 Werteinheiten, so dass der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches erreicht werden kann und eine Ersatzmaßnahme erforderlich wird.

### Boden

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

### Wasser

Durch die voraussichtliche Bebauungsdichte kann die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers zumindest in Teilen erhalten werden. Durch die Vorgaben der textlichen Festsetzung kann eine Oberflächenwasserversickerung auf den Grundstücken, also am Ort der Entstehung und damit eine deutliche Entschärfung des potentiellen Wasserabflusses erreicht werden.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

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) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

### Anforderungen an den Bebauungsplan

Bei einer Bebauung ergeben sich aus landespflegerischer Sicht folgende Zielvorstellungen:

- 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,

### Nichtdurchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung 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 Verbesserungen erreicht werden.

Ohne diese Gebietsentwicklung würden die Flächen zum einen weiterhin intensiv ackerbaulich bewirtschaftet werden während die restlichen Flächen wahrscheinlich wie bisher genutzt würden (vorhandene Bebauung, Weihnachtsbaumkultur) werden. Eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung würde nicht eingeleitet werden und Möglichkeiten zur Entwicklung blieben versagt. Die Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben soweit noch vorhanden erhalten. Die Entwicklung wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Entwicklung und Etablierung einzelner lokaler Betriebe 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 geplante Umwandlung werden keine bedeutsamen Biotopstrukturen oder geschützte Arten entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen, das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser sowie das übrige anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück oberflächlich oder unterirdisch zu versickern. Weiterhin wird empfohlen, Grundstücksgrenzen nicht mit engmaschigen Zäunen, sondern mit Heckenanpflanzungen (Laubholzhecken) zu versehen. Zur weiteren ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird weiterhin die Anlage von extensiven Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünung 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. Durch die Aufnahme der nicht überschreitbaren Grundflächenzahl 0,6 in den Bebauungsplan werden die Bodenversiegelung begrenzt und Möglichkeiten für die lokale Versickerung von Regenwasser erhalten.

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

An der Straße „Zum Diek“ in der Gemeinde Langen (Teilfläche B) ist neben der Darstellung neuer gemischter Bauflächen auch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ vorgesehen. Die geplante Darstellung als gemischte Baufläche soll erfolgen, um die gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier die Verbindung eines Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort zu verbinden. In diesem Bereich an der Straße „Zum Diek“ sind drei gewerbliche Betriebe gemeldet (Tonstudio, Gebäudereinigung, Reptilien- und Futtertierhandlung), so daß ein gewerblicher und mit Wohnen verträglicher Ansatz zu beschreiben ist. Weiterhin soll eine Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung“ dargestellt werden. Vorgesehen ist hier der Bau eines privaten Wohnhauses sowie eines Stallgebäudes und einer Reit-/Bewegungshalle. Diese besondere Kombination aus Wohnen und benachbarter Pferdehaltung ist ein Novum innerhalb der Gemeinde, soll aber dem konkreten lokalen Bedarf entsprechend umgesetzt werden. Die hier vorgesehene Entwicklung mit der potentiellen zukünftigen Schaffung von Arbeitsplätzen, ist ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel.

Mit dieser Bauleitplanung soll die planerische Möglichkeit geschaffen werden, ein neues Sonder- und Mischgebiet zu erschließen und damit lokale Entwicklungen zu ermöglichen. Da die Flächen zur Verfügung stehen, ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, hier eine begrenzte Sonder- sowie eine Mischnutzung zu ermöglichen.

Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur (Anbindung an vorhandene Straße sowie an bestehende Versorgungseinrichtungen) und der aktuellen Nutzungsstruktur wurde dieser Standort als geeignet angesehen. Alternative und möglicherweise besser geeignete Standorte sind hierfür nicht erkennbar.

#### **5.4 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 Januar 2012) 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). Für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde ein Gutachten 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.

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

Seitens der Gemeinde Langen werden für die Ersatzmaßnahme zwei Flurstücke in der Gemarkung Langen eingebracht. Das Flurstück 38 der Flur 27 in der Gemarkung Langen wurde als Grünlandinsaat (GA) genutzt und soll als Laubwald aus einheimischen Arten (WX) entwickelt werden. Das Flurstück E 4/2 der Flur 3 in der Gemarkung Langen soll von Ackerland zu extensiv genutztem Grünland mit dem Einbau von 3 Blänken umgewandelt werden. Die Gemeinde Langen prüft in regelmäßigen Abständen und erstmalig zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, ob und in welchem Umfang die Entwicklungsziele erreicht sind. Ggf. werden gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgelegt, um die Entwicklungsziele zu erreichen.

#### **5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Geltungsbereich soll dem vorliegenden Bedarf entsprechend bauleitplanerisch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung“ und als Mischgebiet entwickelt werden. Das Mischgebiet wird über die angrenzende Gemeindestraße „Zum Diek“ sowie das Sondergebiet über den südwestlich angrenzenden Wirtschaftsweg an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Da es sich hier in weiten Teilen um die begrenzte Erweiterung schon vorhandener bebauter und versiegelter Fläche (Bebauung an der Straße Zum Diek) handelt, sind die Auswirkungen entsprechend zu relativieren. 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. Aufgrund der aktuellen Situation und des lokalen Nutzungsmusters sowie aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind hinsichtlich der Lärm- und Geruchssituation keine Restriktionen abzuleiten, die die Ausweisung des geplanten Sonder- und Mischgebietes beeinträchtigen würden. Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen und auf sonstige Umwelteinwirkungen sowie auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion wurde durch auf den Bedarf ausgelegte Versiegelung der Böden reagiert. 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.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme wird die Gemeinde Langen als Träger der Planungshoheit erforderlichenfalls in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland als untere Naturschutzbehörde überwachen.

## **6. Verfahren und Abwägung**

### **6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Langen hat am 30.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Zum Diek“ beschlossen.

Weiterhin hat der Rat der Gemeinde Langen am 17.10.2012 den Auslegungsbeschluss gefasst.

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

Der Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 02.07.2012 bis 02.08.2012 bei der Gemeinde Langen und 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.

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

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 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Langen vom 25.06.2012.

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

##### **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 folgende Hinweise in die Begründung 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 Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden beachtet und in die Begründung sowie in den Plan aufgenommen.**

**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen Amt für Landentwicklung Meppen:** ... 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 zuvor eine

noch zu beantragende Planunterlage 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 Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden beachtet und es wird eine entsprechende Planunterlage der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.**

**Wasserverband Lingener Land:** ... gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen seitens des Wasserverbandes keine Einwände oder Bedenken. Nördlich des Planungsbereiches befinden sich Trink- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen. Für die Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen ist eine Leitungstrasse einzuplanen, die durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Wasserverbandes zu sichern ist - vorausgesetzt die Anlagen befinden sich im Zuge der Überplanung nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich der Leitungen ist jeweils ein Schutzstreifen für den Betrieb und die Unterhaltung vorzusehen, der weder überbaut noch durch sonstige Anlagen eingeschränkt werden darf.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und überprüft. Erforderlichenfalls wird die Sachlage im Detail mit dem Wasserverband Lingener Land abgestimmt.**

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover:** aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Nach unseren Unterlagen ist von den Planungen eine Erdgashochdruckleitung der Open Grid Europe GmbH Kallenbergstr. 5 45141 Essen betroffen. Bei dieser Leitung sind Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzen bewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft und Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundesbodenschutzgesetz die Grundlage. Dazu wurde vom heutigen Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz mit Schreiben vom 06.11.2009 der Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung" zur Beachtung empfohlen ([http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung\\_494.pdf](http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)). Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte),
- Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit,
- Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung,
- seltene Böden.

Eine Karte der oben genannten "schutzwürdigen Böden" und verschiedene weitere Bodeninformationen sind auf unserem Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) im Internet unter Bodenkunde > Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten eingestellt. Der Leitfaden "Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als download im Internet eingestellt (unter Produkte/Projekte > Publikationen > GeoBerichte).

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Die Erdgasleitung einschließlich Schutzstreifen wird beachtet und bei den Planungen berücksichtigt. Die Hinweise zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen werden zur Kenntnis genommen und ggfs. entsprechend berücksichtigt.**

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen:** ... vorgesehen ist die Ausweisung eines kleineren Sondergebietes "Wohnen mit Pferdehaltung" sowie eines Mischgebietes westlich der Ortslage von Langen nördlich der Landesstraße 60. Die verkehrliche Erschließung der privaten Fläche "Wohnen mit Pferdehaltung" ist über einen westlich angrenzenden Wirtschaftsweg zur Landesstraße 60. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Hinweis: Von der Landesstraße 60 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei

Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Den Planentwurf bitte ich mir zu gegebener Zeit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu übersenden.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Der Hinweis, dass von der L60 Immissionen ausgehen und dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können, wird in die Begründung aufgenommen.**

**Vereinigung des Emsländischen Landvolkes e.V. – Landwirtschaftlicher Kreisverein VEL Lingen:** in der oben genannten Angelegenheit erheben wir folgende Einwendungen:

Der landwirtschaftliche Betrieb Hermann Freese hat in unmittelbarer Nachbarschaft ein Baufenster zugewiesen bekommen. Dieses Baufenster ist in seiner Planung beeinträchtigt durch die nachbarschaftliche Bauleitplanung im Zusammenhang mit dem therapeutischen Reiten.

Ebenfalls erheben die Anlieger Alfons und Lucia Kuis sowie Andreas Bauer Einwendungen gegen die Bauleitplanung betreffend das "Sondergebiet Therapeutisches Reiten". Die Eigentümer Kuis und Bauer machen geltend, dass sie durch die Einrichtung eines Sondergebiets "Therapeutisches Reiten" in ihren Entwicklungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken beeinträchtigt werden. Darüber hinaus wird von allen drei Nachbaranliegern vorgetragen, dass der für die Planung zugrundeliegende Anlass "Therapeutisches Reiten" lediglich als Vorwand dient. Tatsächlich geht es um eine private Pferdehaltung, die Außenbereichsunverträglich ist.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um einen Irrtum. Gemeint ist dem Text nach das Sondergebiet „Therapeutisches Reiten“ an der Straße „Am Esch“ in der Gemeinde Langen. Demnach wird die Stellungnahme bei dem entsprechenden Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 20 „Am Esch“ der Gemeinde Langen berücksichtigt.**

**PLEdoc GmbH:** von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLiNE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Die uns mit Ihrer obengenannten Zuschrift übermittelte Übersichtskarte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 senden wir Ihnen als Anlage zurück. In der Übersichtskarte haben wir die bereits eingetragene Trassenführung der Ferngasleitung anhand der Bestandsunterlagen überprüft und Leitungskenndaten hinzugeschrieben. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse). Wir bitten den in der Übersichtskarte ausgewiesenen Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung entsprechend anzupassen. Der Verlauf der Ferngasleitung ist anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in das Planwerk zum Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl in der Übersichtskarte als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachten Sie bitte das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. In diesem Zusammenhang machen wir schon jetzt auf folgendes aufmerksam:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Hinsichtlich der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen teilen Sie uns mit, dass eine Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen zum gegenwärtigen frühen Zeitpunkt noch nicht erfolgen kann. Da eine Betroffenheit von Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH nicht auszuschließen ist, bitten wir auch diesbezüglich um weitere Beteiligung. Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 21 "Zum Diek" keine Kabelschutzrohranlagen der GasLiNE GmbH & Co. KG verlaufen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Langen ausgeführt: Der in der Übersichtskarte ausgewiesene Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung wird entsprechend angepasst, in den Bebauungsplan übernommen und es erfolgt eine Erwähnung einschließlich Aufführen der weiteren Hinweise in der Begründung.**

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

## **7. Schlußbemerkung/Abwägung**

Die Gemeinde Langen als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfaßten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Das ermittelte Kompensationsdefizit aus den Eingriffen in Natur und Landschaft wird extern auf Flächen der Gemeinde Langen kompensiert. Der Bebauungsplan ist im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig. Der Forderung des §1 Abs. 5 BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich nach Auffassung der Gemeinde Langen in allen Bereichen nicht erkennen.

Bearbeitet:

Haren/Ems, den 11. 6. 2013



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort \* Nordring 21 \* 49733 Haren/Ems  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16  
e-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

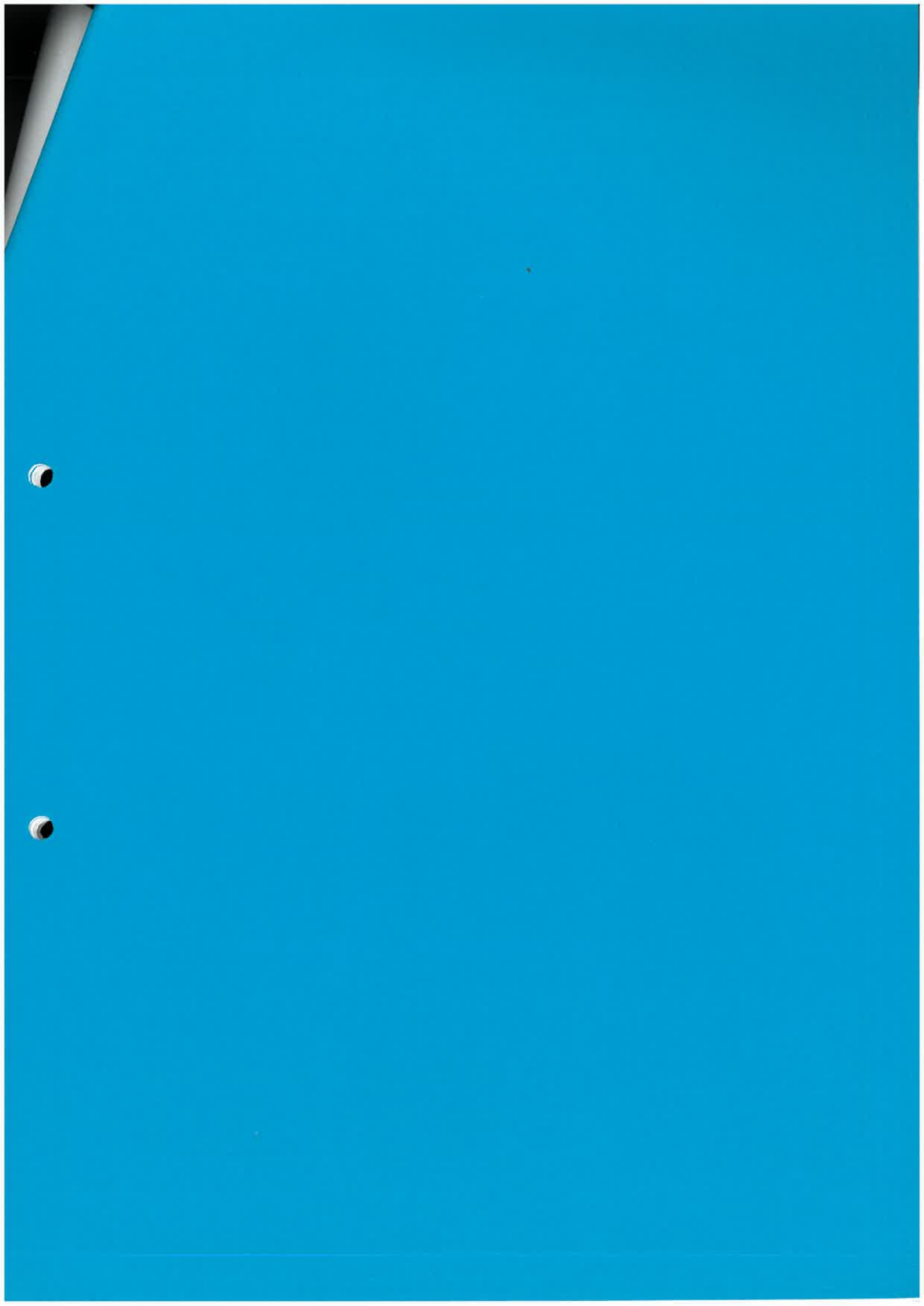
  
(Honnigfort)

Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Zum Diek“ hat dem Gemeinderat beim Satzungsbeschluß in seiner Sitzung am 21.05.2013 vorgelegen.

Langen, den 30. Juli 2013

  
(Uhlberg)  
- Bürgermeister -





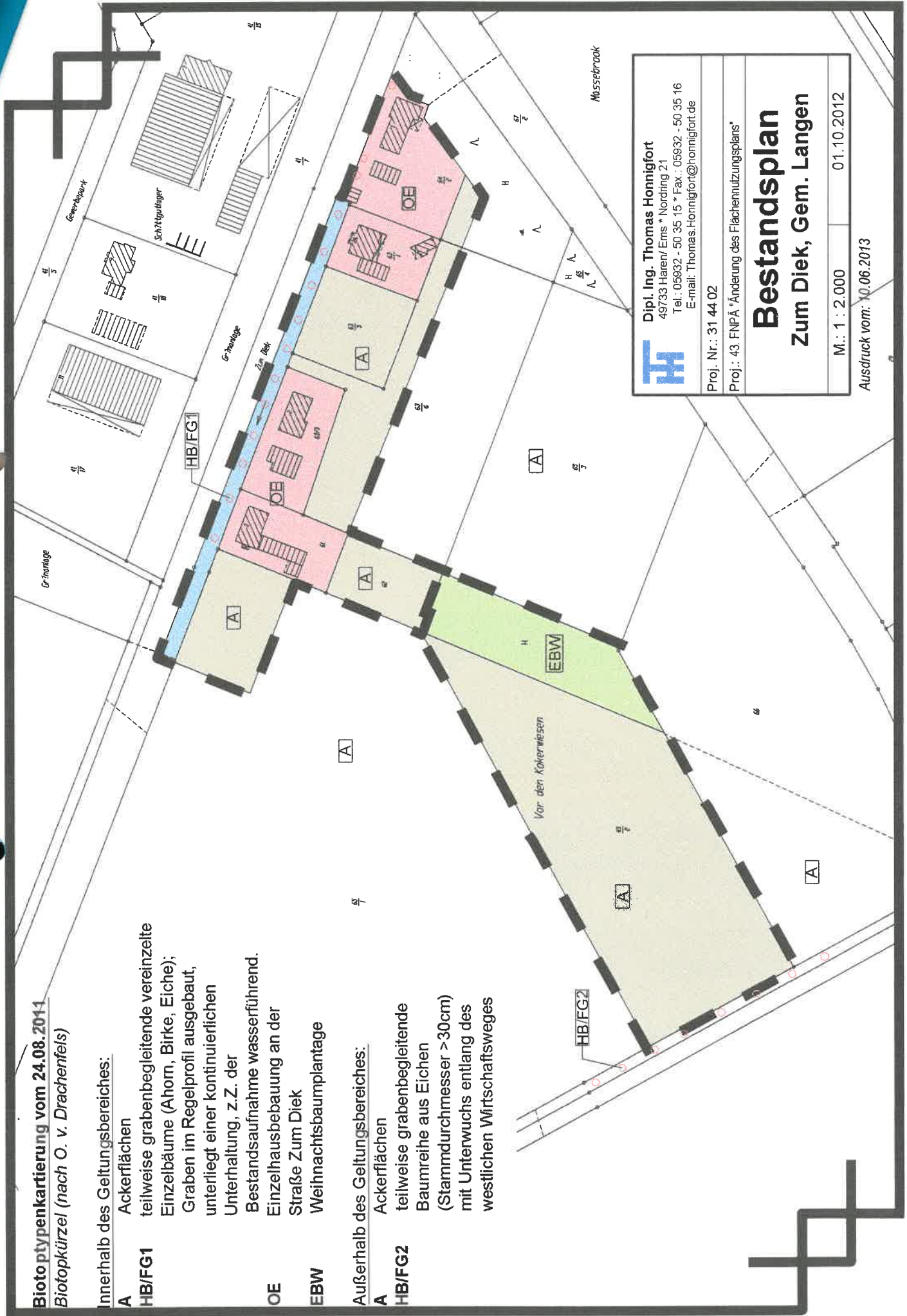
**Biotypenkartierung vom 24.08.2011**  
 Biotopkürzel (nach O. v. Drachenfels)

**Innerhalb des Geltungsbereiches:**

- A** Ackerflächen  
**HB/FG1** teilweise grabenbegleitende vereinzelt Einzelbäume (Ahorn, Birke, Eiche); Graben im Regelprofil ausgebaut, unterliegt einer kontinuierlichen Unterhaltung, z.Z. der Bestandsaufnahme wasserführend.  
**OE** Einzelhausbebauung an der Straße Zum Diek  
**EBW** Weihnachtsbaumplantage

**Außerhalb des Geltungsbereiches:**

- A** Ackerflächen  
**HB/FG2** teilweise grabenbegleitende Baumreihe aus Eichen (Stammdurchmesser >30cm) mit Unterwuchs entlang des westlichen Wirtschaftsweges



**TH** Dipl. Ing. Thomas Honnigfort  
 49733 Haren/ Ems \* Nording 21  
 Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax.: 05932 - 50 35 16  
 E-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

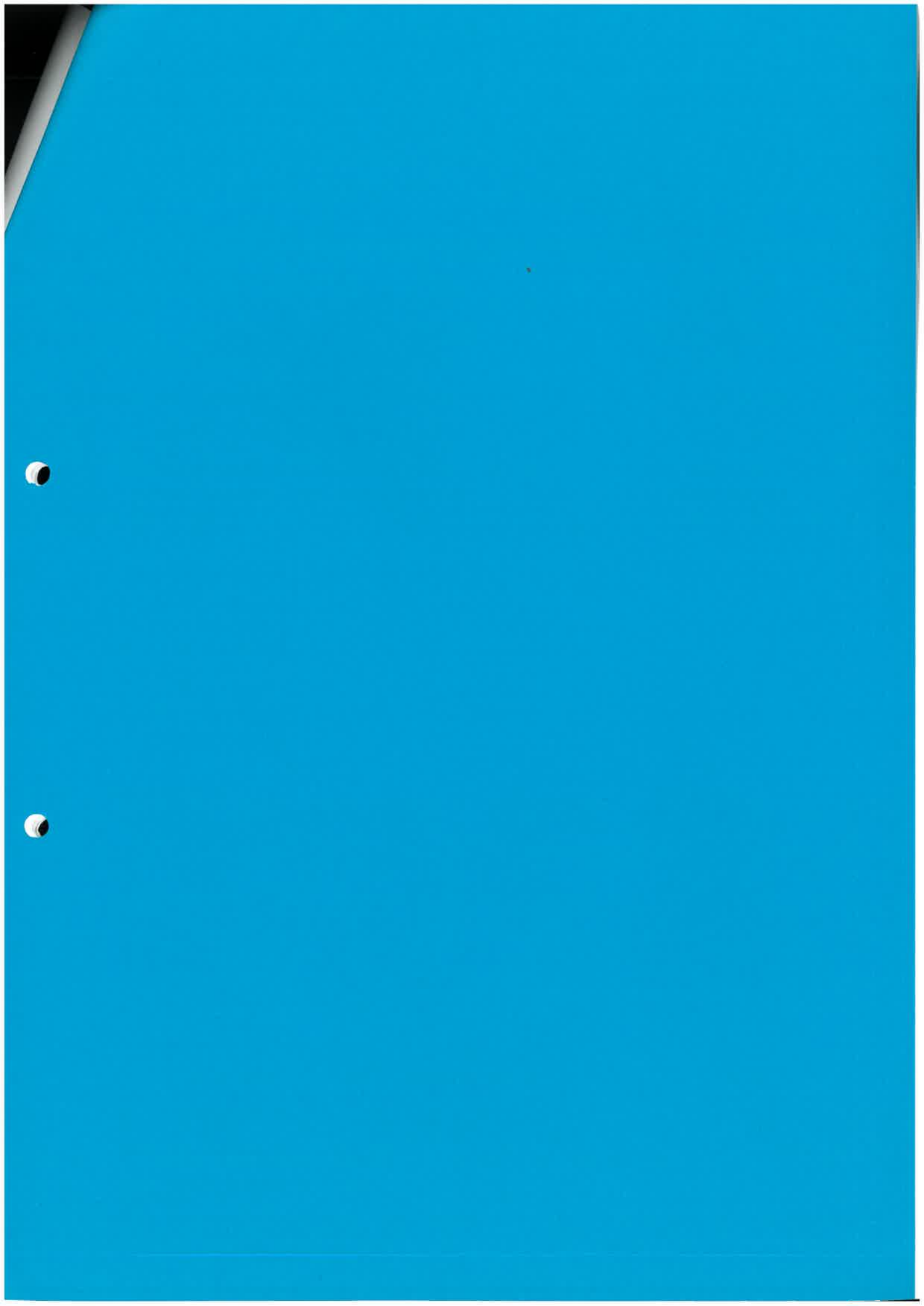
Proj. Nr.: 31 44 02

Proj.: 43. ENPÄ "Änderung des Flächennutzungsplans"

**Bestandsplan**  
 Zum Diek, Gem. Langen

M.: 1 : 2.000      01.10.2012

Ausdruck vom: 10.06.2013





# **Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung und faunistische Kartierungen zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, Plangebiet Langen, Am Diek in 2011.**

**Von Diplom – Biologe  
Klaus – Dieter Moormann  
Antoniusstraße 35  
49 811 Lingen**

## **1. Einleitung :**

Der geplante 43. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Samtgemeinde Lengerich zugunsten einer Ausweitung der Bebauung im Plangebiet Langen, Am Diek erforderte die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahre 2011. Die Auswahl der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte in Anlehnung an das Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten ( Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 3 und 4 2008 ). Zur Eingrenzung des Artenspektrums wurden im Frühjahr 2011 eine Brutvogel- und eine Fledermauserfassung auf der Planungsfläche und in den angrenzenden Bereichen durchgeführt. Die Auswahl der Arten bei den anderen Artengruppen beschränkte sich auf die Anhang IV – Arten der FFH – Richtlinie, sofern diese Arten im Verzeichnis den Habitattypen der Eingriffsfläche zugeordnet werden konnten. Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten sind Aussagen zur Betroffenheit durch die Planungsmaßnahmen sowie Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs – und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ( CEF – Maßnahmen ) zu treffen.

## **2. Habitatausstattung der Eingriffsfläche, Gebietsbeschreibung:**

Auf der Grundlage der in 2011 durchgeführten Flächenbesuche umfasst die 1,3 Hektar große Planungsfläche die folgenden Habitatkomplexe aus dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten:

11= Äcker      12 = Ruderalfluren      13 = Gebäude

Den Ruderalfluren wurde nach ihrer Vegetationsausprägung eine junge Gehölzanpflanzung zugeordnet, da die jungen Pflanzen noch viel zu klein waren, um Gehölzcharakter aufzuweisen. Bei den Gebäuden handelt es sich um eine geschlossene Wohnbebauung entlang einer einspurigen Straße am Nordrand der Planungsfläche. Der Rest der Planungsfläche wird ackerbaulich genutzt. Südlich des Planungsgebietes verläuft eine Kreisstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite dieser Straße liegt eine Fichtenaufforstung mit älteren Eichenbestand am Rande. Die Fichten wurden während des Untersuchungszeitraumes in der Zeit zwischen dem 26.04 und dem 10.05.2011 gefällt. Nördlich der Planungsfläche schließt sich auf der anderen Seite der einspurigen Straße eine Bebauung aus gewerblich genutzten Gebäuden an. Ansonsten wird die Umgebung ackerbaulich genutzt. Gehölze finden sich entlang der Wege in Form von Baum – Strauchhecken und in flächigerer Ausdehnung im Bereich der Gewerbeflächen nördlich der Planungsfläche.

## **3. Säugetiere :**

Zur Eingrenzung des Artenspektrums wurde in 2011 im Plangebiet und dessen Umgebung eine Fledermauserfassung durchgeführt. Andere Säugetierarten von artenschutzrechtlicher Relevanz sind nach ihren Habitatansprüchen und ihrer Verbreitung in Niedersachsen im Plangebiet nicht zu erwarten ( Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten Heft 3 / 2008 ).

Die Erfassung der Fledermäuse beruhte auf der Registrierung von Ultraschallrufen mittels eines Ultraschalldetektors und auf Sichtbeobachtungen. Dazu wurde die Planfläche und deren Umgebung

während fünf Kontrolltermine ( ) entlang der Wege, Gebäude und Gehölzstrukturen nach vorbeifliegenden, jagenden und um eine potentiell Quartier schwärmende Fledermäuse abgesehen. Besondere Aufmerksamkeit verdiente dabei die Aufforstungsfläche südlich der Kreisstraße mit ihrem rändlichen Eichenbestand.

Sämtliche Beobachtungen aus allen fünf Kontrollen über vorbeifliegende, jagende oder schwärmende Fledermäuse wurden mit entsprechenden Artabkürzungen und Symbolen zum Verhalten in einer Karte summarisch zusammengefasst. Dabei fanden die folgenden Abkürzungen für die Artnamen und die folgenden Symbole für das Verhalten Verwendung:

**Aus der Sicht der Säugetiere bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich im Plangebiet Am Diek, Langen, sofern im Zuge der Maßnahme keine Gebäude beseitigt werden.**

#### 4. Europäische Vogelarten :

Zur Eingrenzung der artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde auf der Planfläche und in der Umgebung im Frühjahr 2011 eine Brutvogelerfassung durchgeführt. Es fanden insgesamt 5 Kontrollen statt ( 29.03; 26.04 ; 10.05 ; 25.05; 06.06.2011). Während jeder Kontrolle wurde die Untersuchungsfläche in ausreichender Hörweite der Arten von den Rändern her kontrolliert und dabei auch die von hier aus in der Umgebung der Fläche wahrgenommenen Vögel mitkariert. Ein Betreten der Planfläche war in Anbetracht der geringen Flächengröße nicht notwendig.

Für die Festlegung von Revieren wurden revieranzeigende Verhaltensweisen wie Gesang, Balzverhalten, paarweises Auftreten und territoriale Auseinandersetzungen herangezogen. Zur Festlegung eines Revieres kam es dann, wenn während vier aufeinanderfolgender Kontrollen wenigstens zwei Beobachtungen über revieranzeigendes Verhalten räumlich zusammenfielen.

In der beiliegenden Karte wurden die derart nachgewiesenen Reviere als Punktvorkommen signiert. Dabei fanden die nachfolgend aufgeführten Abkürzungen für die Artnamen Verwendung. Angegeben wird auch der Rote Liste Status Niedersachsens 2007 (RLV = Vorwarnliste ) Im einzelnen konnten folgende Revieranzahlen der Brutvogelarten festgestellt werden, wobei zwischen Nachweisen auf der Planungsfläche und in der Umgebung unterschieden wurde.

Innerhalb Planungsfläche =

Amsel = A = 3 Reviere

Haussperling = H = 2 Reviere

Buchfink = B = 1 Revier

Mönchsgrasmücke = Mg = 1 Revier

Ringeltaube = Rt = 1 Revier

Grünfink = Gf = 1 Revier

Zilpzalp = Zi = 1 Revier

Kohlmeise = Km = 1 Revier

Hausrotschwanz = Hr = 1 Revier

Bluthänfling = Hä = 1 Revier

Außerhalb Planungsfläche =

Bachstelze = Ba = 2 Reviere

Mönchsgrasmücke = Mg = 2 Reviere

Buchfink = B = 2 Reviere

Singdrossel = Sd = 1 Revier

Fasan = Fa = 1 Revier

Schafstelze = Ss = 1 Revier

Zilpzalp = Zi = 1 Revier

Goldammer = G = 1 Revier

Bluthänfling = Hä = 1 Revier

Ringeltaube = Rt = 1 Revier  
Zaunkönig = Z = 1 Revier

Alle innerhalb der Planungsfläche nachgewiesenen Vogelreviere entfallen auf den bereits bebauten Teil der Planungsfläche und weisen entweder eine Bindung an die Gebäude selber ( Hausrotschwanz, Haussperling ) oder die hier vorhandenen Gehölze auf. Somit ist keines der auf der Planungsfläche nachgewiesenen Reviere von der 43. Flächennutzungsplanänderung betroffen, sofern im bebauten Bereich die Gebäude und Gehölze nicht beseitigt werden.

Für die außerhalb der Planungsfläche nachgewiesenen Vogelreviere ist ebenfalls keine Beeinträchtigung zu erwarten, sofern es sich um gehölzgebundene oder an Gebäude gebundene Arten mit enger Standortbindung handelt. Dies trifft für Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Buchfink, Zilpzalp, Bluthänfling, Zaunkönig und Ringeltaube zu.

Die Goldammer zählt zu den Grenzliniebesiedlern. Ihre Reviere umfassen eine räumliche Einheit aus Gehölzen und angrenzenden Offenlandbereichen. Außerhalb der Planungsfläche konnte insgesamt ein Goldammerrevier festgestellt werden. Auch im Falle einer vollständigen Bebauung der Planungsfläche dürfte das Revier erhalten bleiben, da neben dem besiedelten Gehölz auch die hieran angrenzende Ackerflächen in ausreichender, räumlicher Ausdehnung erhalten bleibt.

Fasan und Bachstelze dürften sich gegenüber einer Bebauung der Planungsfläche neutral verhalten, da sie auch gerne Mischgebiete aus Bebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen besiedeln. Die Bachstelze könnte von der Bebauung sogar profitieren, da neue Nistgelegenheiten an den Gebäuden entstehen.

Für die einzige Offenlandart, die Schafstelze, ist im Falle einer Bebauung der Planungsfläche mit einem Verdrängungseffekt zu rechnen. Allerdings steht ausreichender Raum gleicher Habitatausstattung nach Westen und Norden zur Verfügung, so dass eine Umsiedlung im räumlichen Zusammenhang mit der Planungsfläche zu erwarten ist.

**Somit bestehen aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich im Plangebiet Am Diek, Langen, sofern im Zuge der Maßnahme keine Gebäude und keine Gehölze im bebauten Bereich der Planungsfläche beseitigt werden.**

## 5. Reptilien =

Schlingnatter ( Ruderalfluren ) = auf Grund der geringen, flächigen Ausdehnung der Ruderalfluren in einer intensiv landwirtschaftlich geprägten Umgebung nicht zu erwarten.

Zauneidechse ( Ruderalfluren ) = auf Grund der geringen, flächigen Ausdehnung der Ruderalfluren in einer intensiv landwirtschaftlich geprägten Umgebung nicht zu erwarten.

**Somit bestehen aus der Sicht der Reptilien keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung.**

## 6. Amphibien =

Wechselkröte ( Acker, Ruderalfluren ) = fehlt im westlichen Niedersachsen

Knoblauchkröte ( Acker, Ruderalfluren ) = auf Grund des Fehlens geeigneter Fortpflanzungsgewässer in der Umgebung nicht zu erwarten.

Kammolch ( Ruderalfluren ) = auf Grund des Fehlens geeigneter Fortpflanzungsgewässer in der Umgebung nicht zu erwarten.

Somit bestehen aus der Sicht der Amphibien keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung.

**7. Fische und Rundmäuler =**

Nach der Habitatausstattung der Planungsfläche sind keine Arten zu erwarten. Somit bestehen aus der Sicht der Fische und Rundmäuler keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung.

**8. Farn – und Blütenpflanzen =**

Nach der Habitatausstattung der Planungsfläche sind keine Arten zu erwarten. Somit bestehen aus der Sicht der Farn – und Blütenpflanzen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung.

**9. Moose = In Niedersachsen keine relevanten Arten**

**10. Flechten = In Niedersachsen keine relevanten Arten**

**11. Pilze = In Niedersachsen keine relevanten Arten**

**12. Schmetterlinge =**

Nachtkerzenschwärmer ( Ruderalfluren ) = Höchstens als sporadischer Vermehrungsgast aus südlichen Gebieten ohne dauerhafte Ansiedlung möglich, sofern die Nahrungspflanzen der Raupen ( Weidenröschen, Nachtkerzen ) vorhanden sind. Da sich auf der Planfläche keine Hinweise auf das Vorkommen der Futterpflanzen der Raupe feststellen ließen, ist ein Auftreten der Art auf der Planungsfläche sehr unwahrscheinlich. Somit bestehen aus der Sicht der Schmetterlinge keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung.

**13. Hautflügler = In Niedersachsen keine relevanten Arten**

**14. Käfer = Nach der Habitatausstattung des Plangebietes und der Verbreitung in Niedersachsen sind im Plangebiet keine relevanten Arten zu erwarten.**

**15 = Libellen = Nach der Habitatausstattung des Plangebietes und der Verbreitung in Niedersachsen sind im Plangebiet keine relevanten Arten zu erwarten.**

**16 = Echte Netzflügler = In Niedersachsen keine relevanten Arten**

**17 = Springschrecken = In Niedersachsen keine relevanten Arten**

**18 = Webspinnen = In Niedersachsen keine relevanten Arten**

**19 = Krebse = In Niedersachsen keine relevanten Arten**

**20 = Weichtiere = Nach der Habitatausstattung des Plangebietes und der Verbreitung in Niedersachsen sind im Plangebiet keine relevanten Arten zu erwarten.**

**21 = Stachelhäuter = In Niedersachsen keine relevanten Arten**

**Zusammenfassung = Es konnten keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich am Standort Langen / Am Diek festgestellt werden.**

### 3. Säugetiere :

Zur Eingrenzung des Artenspektrums wurde in 2011 im Plangebiet und dessen Umgebung eine Fledermauserfassung durchgeführt. Andere Säugetierarten von artenschutzrechtlicher Relevanz sind nach ihren Habitatansprüchen und ihrer Verbreitung in Niedersachsen im Plangebiet nicht zu erwarten ( Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten Heft 3 / 2008 ).

Die Erfassung der Fledermäuse beruhte auf der Registrierung von Ultraschallrufen mittels eines Ultraschalldetektors und auf Sichtbeobachtungen. Dazu wurde die Planfläche am Rande und deren Umgebung entlang der Wege, Gebäude und Gehölzstrukturen während fünf Kontrolltermine ( 11.05 abends; 06.06 abends; 02.07 morgens; 03.08 morgens und 03.09.2011 morgens ) nach vorbeifliegenden, jagenden und um eine potentiell Quartier schwärmenden Fledermäusen abgesucht. Besondere Aufmerksamkeit verdiente dabei die Aufforstungsfläche südlich der Kreisstraße mit ihrem randlichen Eichenbestand.

Sämtliche Beobachtungen aus allen fünf Kontrollen wurden mit entsprechenden Artabkürzungen und Symbolen zum Verhalten in einer Karte summarisch zusammengefasst. Dabei fanden die folgenden Abkürzungen für die Artnamen und die folgenden Symbole für das Verhalten Verwendung:

BF = Breitflügel-Fledermaus      ZF = Zwergfledermaus

Einseitig ausgerichtete Pfeilsymbolik = Vorbeifliegende Fledermaus

Beidseitig ausgerichtete Pfeilsymbolik = Jagende Fledermaus

Als Summe aus allen Kontrollen konnte dreimal eine jagende Breitflügel-Fledermause, einmal eine jagende Zwergfledermaus und viermal eine vorbeifliegende Zwergfledermaus festgestellt werden. Sämtliche Beobachtungen erfolgten entlang von Gehölzstrukturen und Straßen. Die Planungsfläche selber wurde nicht befliegen. Hinweise auf schwärmende Fledermäuse und somit auf Quartiere fehlen. Die Beobachtungen betreffen ausschließlich jagende oder nur vorbeifliegende Tiere.

Eine Beeinträchtigung der Fledermausvorkommen durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten, da einerseits die zu bebauende Fläche von den Fledermäusen nicht befliegen wurde und andererseits die befliegenen und bejagten Gehölzstrukturen und Straßen in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Da Hinweise auf Quartiervorkommen fehlen, sind auch keine Quartierbeeinträchtigungen durch die geplante Bebauung zu erwarten.

**Aus der Sicht der Säugetiere bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten 43. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lengerich im Plangebiet Am Dick, Langen.**

Am Wirtshaus

