

Gemeinde Langen
Bawinkeler Straße 4
49838 Langen

Stand:
09.10.2023

Bebauungsplan Nr. 3

4. Änderung

" Dorf Nord Erweiterung "

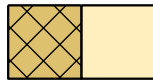
Mit örtlicher Bauvorschrift
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -

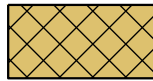
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



MI Mischgebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,6

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H = 11,0 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



Baugrenze



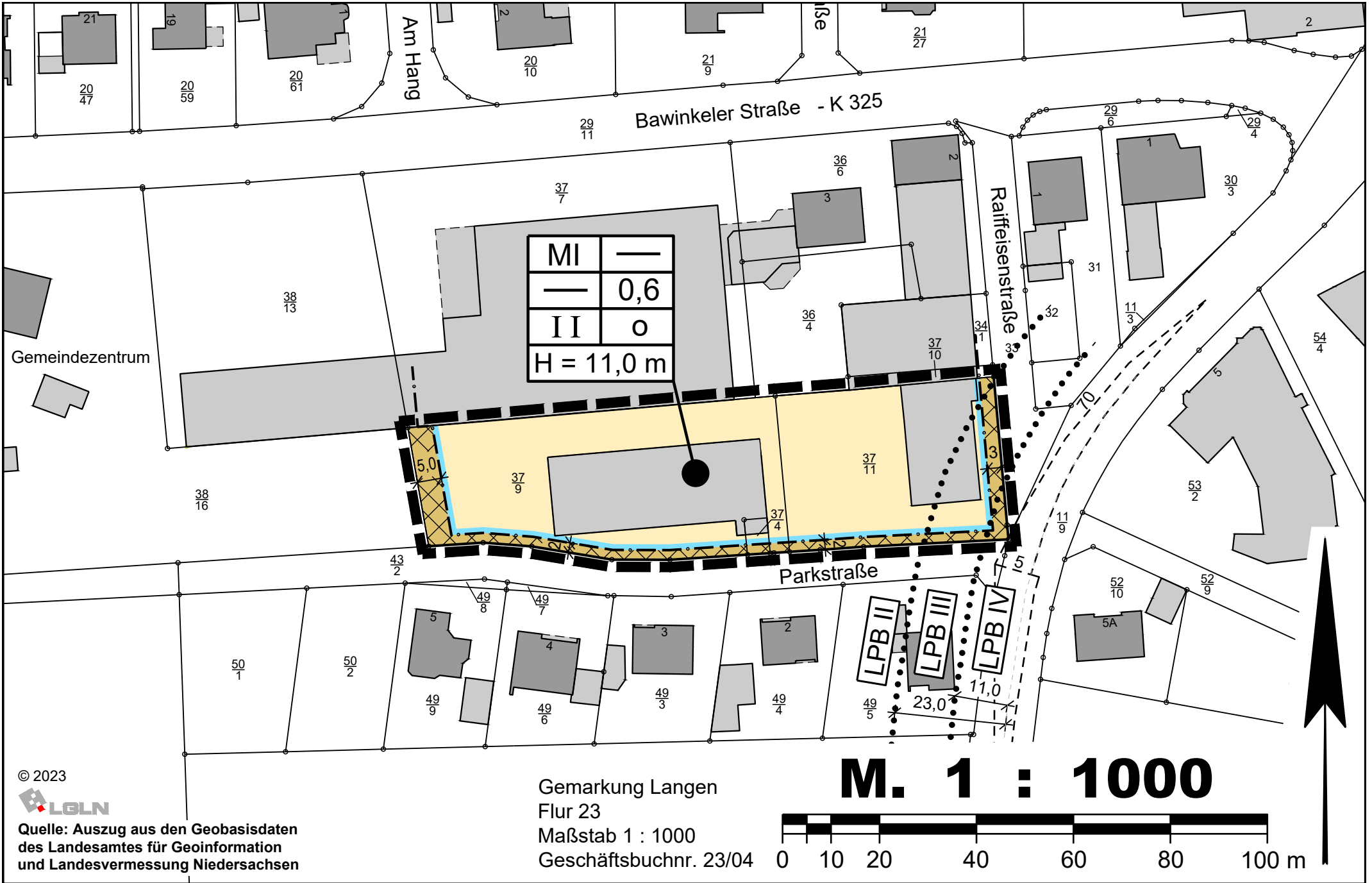
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II, III und IV
(LPB II, LPB III, LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	



MI	—
—	0,6
II	o
H = 11,0 m	

© 2023



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

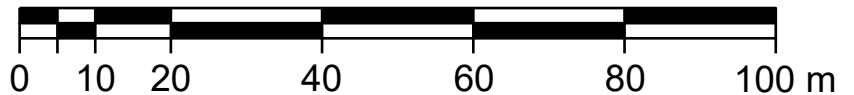
Gemarkung Langen

Flur 23

Maßstab 1 : 1000

Geschäftsbuchnr. 23/04

M. 1 : 1000



1 Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO 2017)

1.1 Mischgebiet

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) im Plangebiet beträgt 11,0 m über dem Bezugspunkt.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von bis zu 2 m zur Parkstraße und zur Raiffeisenstraße Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.4 Verkehrslärmschutz

Das Plangebiet ist im Osten durch den Verkehrslärm der Kreisstraße 322 (Thuiner Straße) belastet.

- Vor den Fassaden der Wohngebäude werden durch Verkehrslärm maßgebliche Außenlärmpegel (bzw. Lärmpegelbereiche) nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018) von bis zu 62,7 dB(A) erreicht. Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A) entspricht das dem LPB IV. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
55 und 60 (LPB I und II)	30	30
65 (LPB III)	35	30
70 (LPB IV)	40	35

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen

- Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.
- Schlafräume, deren Belüftungsfenster in einem lärmbelasteten Bereich mit einem Beurteilungspegel von nachts über 45 dB(A) liegen sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass ein Beurteilungspegel von nachts 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

- Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des entsprechenden Orientierungswertes der DIN 18005 für den Tagzeitraum von 55 dB(A) im WA-Gebiet zu gewährleisten.

Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Begrünung der Baugrundstücke

Im Mischgebiet sind je 1000 m² Grundstücksfläche zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume gemäß der Baumliste (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumliste:

Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten)	

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dach- und Oberflächenwasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken soweit möglich oberflächlich zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3, 4. Änderung "Dorf Nord Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3, einschließlich der 2. und 3. Änderung außer Kraft.

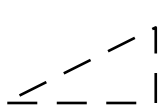
3.2 Bodenfunde

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

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

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173

3.3 Sichtdreiecke



Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

3.4 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Erfolgt die Bauflächenvorbereitung während der Brutzeit der Freiflächenbrüter oder eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter muss vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Individuen nicht getötet werden.

3.5 Altlasten / Grundwassernutzung

Die Freimachung der Fläche ist vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen, sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

Konkrete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei Altlastverdacht erfolgen nach Befund.

Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen, sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wurde, dass eine Nutzung unbedenklich ist.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Dorf Nord Erweiterung", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Langen, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dorf Nord Erweiterung", 4. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langen, den

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 7 , 49757 Werlte , Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Langen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Langen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Langen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langen, den

.....
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Langen diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Dorf Nord Erweiterung", 4. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung in Kraft.

Langen, den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Langen, den

.....
Bürgermeister

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2023, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland

Gemeinde:	Langen	Flur:	23
Gemarkung:	Langen	Maßstab	1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

(Stand August 2023).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Siegel

Geschäftsbuch Nr. 23 / 04
(Bitte bei Rückfragen angeben)

.....



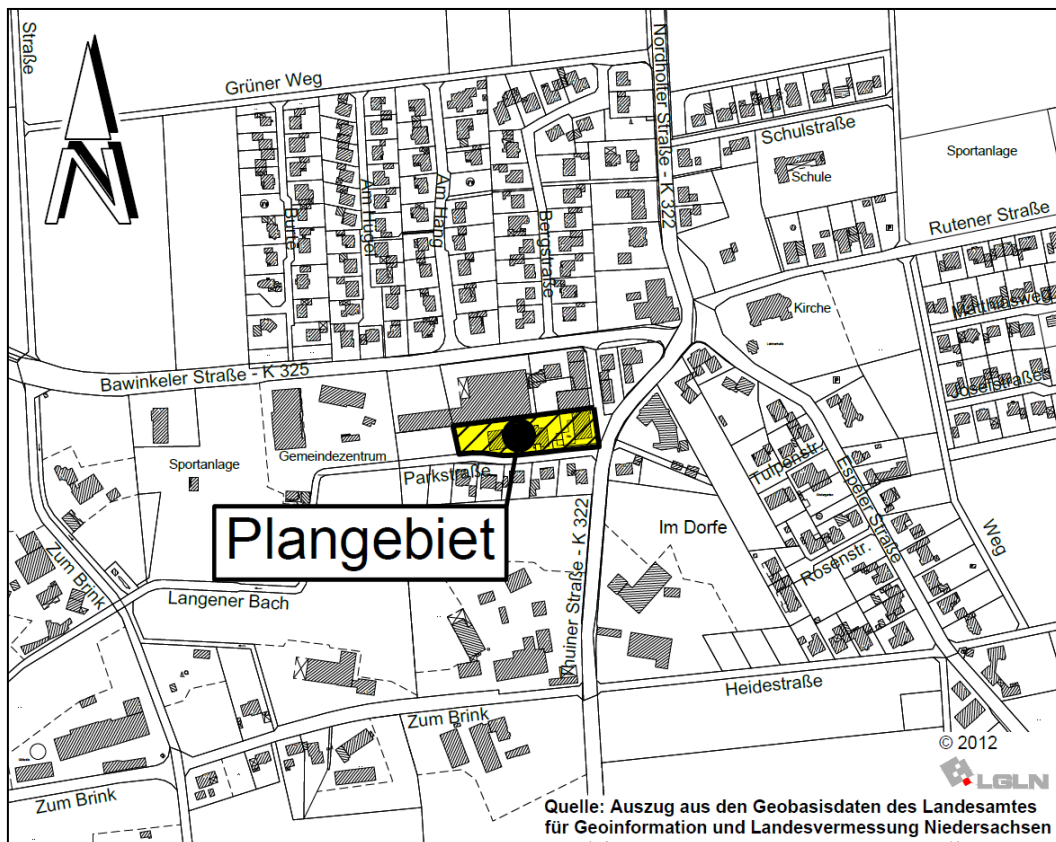
Begründung
zur
4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3
„Dorf Nord Erweiterung“

Mit örtlicher Bauvorschrift

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ANLAGE 2)	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	6
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3 BAUWEISE	8
3.4 BAUGRENZEN	8
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG	9
3.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABSATZ 3 NBAUO)	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	12
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	13
6 HINWEISE	13
7 VERFAHREN	15
8 ANLAGE	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Dorf Nord Erweiterung“ der Gemeinde Langen befindet sich im südwestlichen Teil der bebauten Ortslage von Langen, südlich der Bawinkeler Straße und beidseitig der von Osten nach Westen verlaufenden Parkstraße. Im Osten verläuft die Thuiner Straße (K 322).

Die vorliegende 4. Änderung umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 3.700 m² im zentralen Bereich des Ursprungsplanes, direkt nördlich angrenzend entlang der Parkstraße.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Bereich des Plangebietes befand sich bisher ein Raiffeisenmarkt für die Versorgung von landwirtschaftlichen Betrieben. Der Standort wurde jedoch aufgegeben. Die Fläche des bisherigen Raiffeisenmarktes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Langen. In diesem Gebiet ist durch einen Investor die Errichtung von Wohn- und gewerblich genutzten Bauten geplant. Die Fläche ist im ursprünglichen Bebauungsplan jedoch als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 8 Satz 3 Absatz 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten Wohnungen nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Um die Errichtung von Wohn- und gewerblich genutzten Bauten bzw. eine gemischte Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll diese Fläche daher mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit dieser Änderung entsteht in diesem Bereich zudem ein städtebaulich sinnvoller Übergang zwischen dem südlich angrenzenden, im Ursprungsplan als Dorfgebiet festgesetztem Bereich, der jedoch nur mit Wohnhäusern bebaut ist und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (siehe Anlage 1).

Die Gemeinde entspricht damit außerdem gleichzeitig der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen bzw. zu fördern.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Fläche in der Größe von ca. 3.700 m², und befindet sich im südwestlichen Teil der bebauten Ortslage von Langen.

Die Fläche ist Teil eines bestehenden Bebauungsplanes (BP Nr. 3) und bereits bebaut. Im Norden, Osten und Westen grenzt Bebauung an das Plangebiet. Da die Fläche von der bebauten Ortslage umgeben ist und gleichzeitig einen Teil dieser bebauten Ortslage darstellt, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Fall bereits auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 3.700 m² unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen daher nicht vor.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Er ist allerdings im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall ist der Flächennutzungsplan daher aufgrund der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes in eine gemischte Baufläche zu berichtigen (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Die Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Dorf Nord Erweiterung“ der Gemeinde Langen befindet sich im südwestlichen Teil der bebauten Ortslage von Langen, südlich der Bawinkeler Straße und beidseitig der von Osten nach Westen verlaufenden Parkstraße. Im Osten verläuft die Thuiner Straße (K 322).

Die Flächen des Ursprungsplanes sind im südlich der Parkstraße gelegenen Bereich als Dorfgebiet (MD) und im nördlich der Parkstraße gelegenen Bereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzungen ist die Bebauung südlich der Parkstraße durch Wohnhäuser und der Bereich nördlich der Parkstraße, einschließlich der vorliegenden Plangebietsänderung, durch gewerblich genutzte Bauten geprägt.

Die vorliegende 4. Änderung umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 3.700 m² im zentralen Bereich des Ursprungsplanes, direkt nördlich angrenzend entlang der Parkstraße.

Das Gebiet der vorliegenden 4. Änderung des Ursprungsplanes ist mit zwei Gebäuden bebaut. Dabei handelt es sich mit dem östlich gelegenen Gebäude um eine Kreativwerkstatt. Das westliche Gebäude wurde bisher als Raiffeisenmarkt genutzt. Diese Nutzung wurde jedoch aufgegeben.

Nördlich dieser Fläche befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte bauliche Anlagen.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärm (Anlage 3)

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 322 (Thuiner Straße / Nordholter Straße).

Aktuelle Verkehrszählungen ergaben auf der Kreisstraße 322 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 2466 Kfz/24 h. Der Lkw-Anteil betrug mit 134 Fahrzeugen 5,4 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 2.779 Kfz).

Nach den anliegenden Berechnungen (Anlage 3) werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h im östlichen Bereich des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet bis zu einem Abstand von ca. 16 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße 322 überschritten. Im Plangebiet sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 4 der Begründung).

Gewerbelärm (Anlage 4)

Mit der vorliegenden Planung soll eine bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche als Mischgebiet festgesetzt werden, um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen.

Direkt nördlich des Plangebietes befinden sich weitere, mit dem Ursprungsplan festgesetzte, Gewerbegebietsflächen die bereits vollständig bebaut sind. Für diese Bereiche wurden jedoch keine Lärmkontingente festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde daher eine schalltechnische Einschätzung durch die nts Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet um zu prüfen, ob durch Gewerbelärmauswirkungen aus den o.g. angrenzenden Gewerbebetrieben die zulässigen Immissionsrichtwerte im Sinne der TA – Lärm im Bereich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse dieser schalltechnischen Einschätzung zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA – Lärm im Tages- und Nachtzeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Somit sind im Bereich des Plangebietes insgesamt keine unzulässigen Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm im Sinne der TA – Lärm zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 5)

In einem Radius von 600 m zum Plangebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe von denen Geruchsemissionen ausgehen.

Um die auf das vorliegende Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen zu ermitteln, ist daher eine geruchstechnische Untersuchung durch die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachten GmbH in Lingen durchgeführt worden (Anlage 5). Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet maximal 1 % der Jahresstunden beträgt. Der in der TA - Luft für Wohn- und Mischgebiete maßgebliche angegebene Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10% der Jahresstunden wird im Plangebiet somit sicher eingehalten.

Aus geruchstechnischer Sicht sind unzulässige Beeinträchtigungen des Plangebietes somit nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen, deren Emissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung soll ein bislang als Gewerbegebiet festgesetzter Bereich überplant und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden, um die Errichtung von Wohn- und gewerblich genutzten Bauten zu ermöglichen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen und kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Vergnügungsstätten würden diesen Gebietscharakter aufgrund ihres Störpotenzials erheblich stören. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig sein und werden daher ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt und damit der Orientierungswert für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO gewählt. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die angrenzende und im Plangebiet bestehende Bebauung stellt sich, entsprechend der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung überwiegend als zweigeschossige Bebauung dar. In Anpassung an diese vorhandene Bebauung wird die Geschoszahl im Plangebiet daher ebenfalls auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Gleichzeitig werden im Plangebiet Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich eine mögliche neue Bebauung sowohl an die Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung im Plangebiet, sowie an die angrenzend bestehende Bebauung orientiert. Die maximale Gebäudehöhe wird daher auf 11,0 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhen baulicher Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt. Damit kann eine Anpassung einer möglichen Neubebauung an die umliegend und besonders im Plangebiet vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt werden.

3.3 Bauweise

Die Gebäudestruktur im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten ist durch eine offene Bauweise geprägt. Um die vorhandene Gebäudestruktur abzusichern wird für das vorliegende Plangebiet daher ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der Festsetzung des Ursprungsplanes für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen.

3.4 Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Entlang der Parkstraße werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 2 m Breite festgesetzt und entlang der Raiffeisenstraße werden nicht überbaubare Bereich mit einer Tiefe von 3 m festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Um diese Zweckbestimmungen

zu sichern wird zudem festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von bis zu 2 m zur Parkstraße und zur Raiffeisenstraße Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig sind. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

Im Westen wird ein nicht überbaubarer Bereich mit einer Tiefe von 5 m festgesetzt.

3.5 Grünordnerische Festsetzung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren.

Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass im Mischgebiet je 1000 m² Grundstücksfläche zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume gemäß der Baumliste (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Derartige Bepflanzungen verbessern die innere Durchgrünung und damit auch die kleinklimatische Situation im Plangebiet und tragen gleichzeitig zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei.

3.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Absatz 3 NBauO)

Dach- und Oberflächenwasser

Um den Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers soweit wie möglich zu beschränken und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser soll jedoch möglich sein.

Um bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne, Einläufe) sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass Parkplatzflächen ohne geordnete Oberflächenentwässerung angelegt werden.

Allgemeine Erklärung zu der örtlichen Bauvorschrift

Sollten sich die der gemäß § 84 NBauO getroffene örtliche Bauvorschrift als unwirksam oder nichtig erweisen, hätte die Gemeinde im vorliegenden Fall diesen Bebauungsplan auch ohne die örtliche Bauvorschrift beschlossen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Plangebietsänderung wird die Errichtung von Wohn- und gewerblich genutzten Bauten ermöglicht.

Dafür wird das im Ursprungsplan festgesetzte Gewerbegebiet überplant und mit der vorliegenden 4. Änderung als Mischgebiet festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der Bauteppich minimal erweitert und die Grundflächenzahl reduziert. Die Zahl der Vollgeschosse und die offene Bauweise bleiben unverändert bestehen. Zudem wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt um eine Höhenanpassung der möglichen neuen Bebauung an die angrenzend bestehende Bebauung sicherzustellen.

Insgesamt werden die nachbarlichen Belange durch die mit der Planänderung neu entstehende Bebauung somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Verkehrslärmschutz

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 3), werden die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im östlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wand oder Wall), aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der K 322, städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar.

Für schutzbedürftige Nutzungen bei Neubauten ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN

4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w, res}$) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Die Fläche im Plangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden. In der DIN 18005-1 werden für Mischgebiete Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts. In einem Abstand von 9 m (östlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der K 322 werden im östlichen Teil des Plangebietes (innerhalb der Ortsdurchfahrt, Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) diese Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet tagsüber um ca. 2,7 dB (A) und nachts um ca. 3,0 dB (A) überschritten.

Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von + 3 dB (A) entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschmissionen maßgebend.

Mit der DIN 4109 (Stand: Juli 2016) wird für den Nachtzeitraum zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern für den Verkehrslärm die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB (A) beträgt, wird für den Verkehr – neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB (A) gegeben und dieser Wert als maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall liegen die Nachtwerte weniger als 10 dB (A) unter den Tagwerten, sodass die Nachtwerte maßgeblich sind.

Unter Berücksichtigung des Korrekturwertes +3 dB (A), sowie eines Aufschlags von 10 dB(A) auf den maßgeblichen Nachtwerten, ist im östlichen Teil des Plangebietes der Bereich mit einem Abstand von bis zu 11 m zur Fahrbahnmitte der K 322 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Der Bereich mit einem Abstand zwischen 11 - 23 m zur Fahrbahnmitte der K 322 ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

In diesen Bereichen muss bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen, das sind Schlafräume und Kinderzimmer, die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand der Fenster sichergestellt sein, z.B. über schallgedämpfte Lüftungssysteme, oder es muss eine Belüftung über eine straßenabgewandte Fassadenseite möglich sein.

Außerdem wird für diese Bereiche festgesetzt, dass schützenswerte Terrassen, Balkone und Loggien auf den der Schallquelle (K 322) zugewandten Seite nur zulässig sind, sofern sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) geschützt sind.

Die überwiegende Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I-II der DIN 4109. Für diese Bereiche ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Anforderungen an Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen

werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 3.700 m² großen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 im Plangebiet ca. 2.200 m². Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde jedoch keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung von Flächen und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Erfolgt die Bauflächenvorbereitung während der Brutzeit der Freiflächenbrüter oder eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter muss vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Individuen nicht getötet werden.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Festsetzung eines Mischgebietes in einem Bereich der bisher als Gewerbegebiet festgesetzt ist, ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

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.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden

Denkmalschutz

Der Gemeinde sind im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet verborgen sein können, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis aufgenommen:

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

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

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.“

Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche durch einen Raiffeisenmarkt handelt es sich bei dem vorliegenden Gebiet um eine Altlastenverdachtsfläche. Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde die Fläche des Plangebietes daher mit dem Landkreis Emsland und einem Gutachter besichtigt. Auf Grundlage dieser Besichtigung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Freimachung der Fläche ist vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen, sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

Konkrete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei Altlastverdacht erfolgen nach Befund.

Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen, sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wurde, dass eine Nutzung unbedenklich ist.“

7 Verfahren

a) Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

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

b) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich im Gemeindebüro Langen sowie im Rathaus der Gemeinde Lengerich (Samtgemeindesitz) ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

c) Satzungsbeschluss

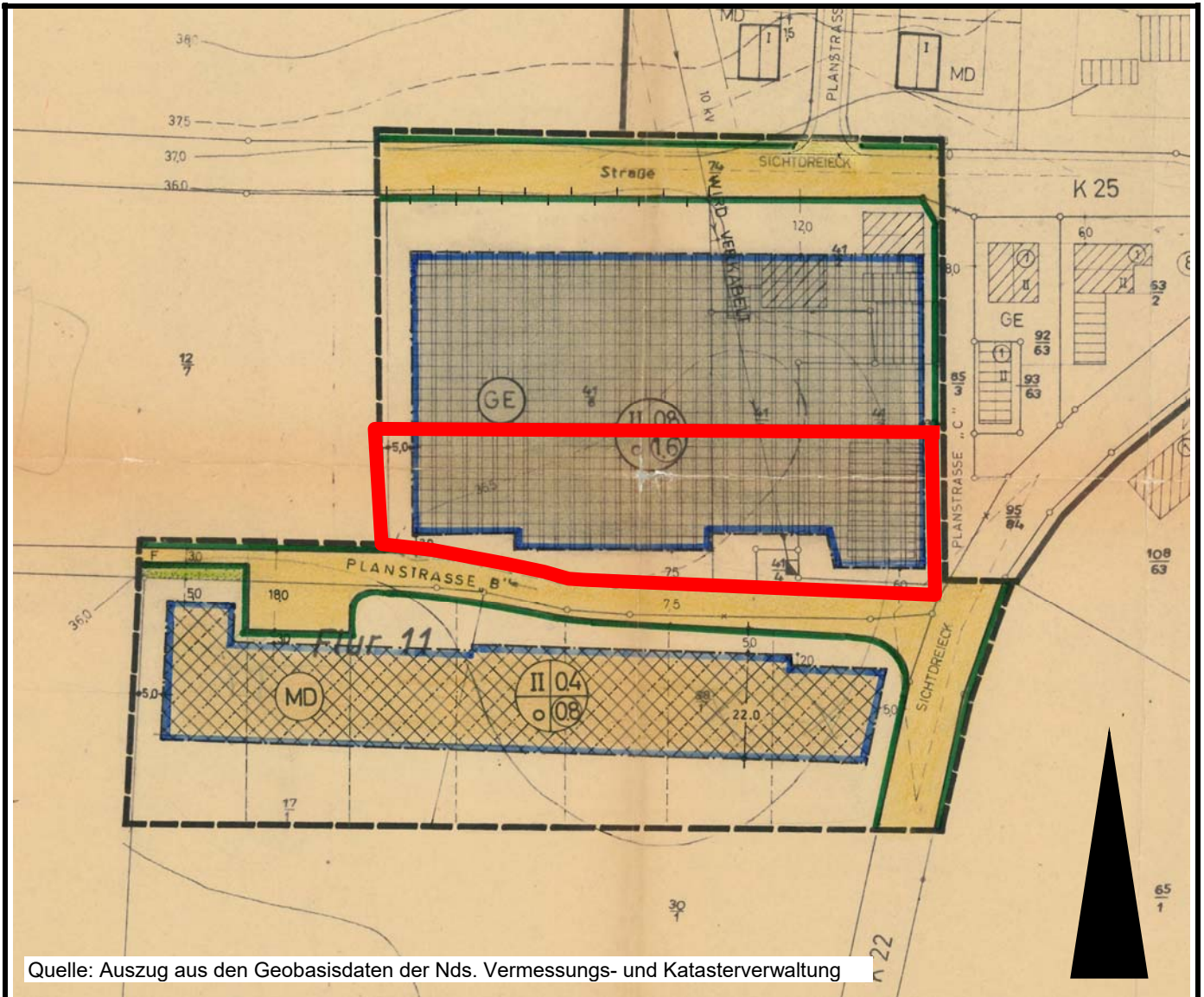
Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Langen, den

.....
Bürgermeister

8 Anlage

- 1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 3 Verkehrslärberechnung (K 322)
- 4 Schalltechnische Einschätzung (Gewerbelärm)
- 5 Geruchstechnischer Bericht



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

— Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3

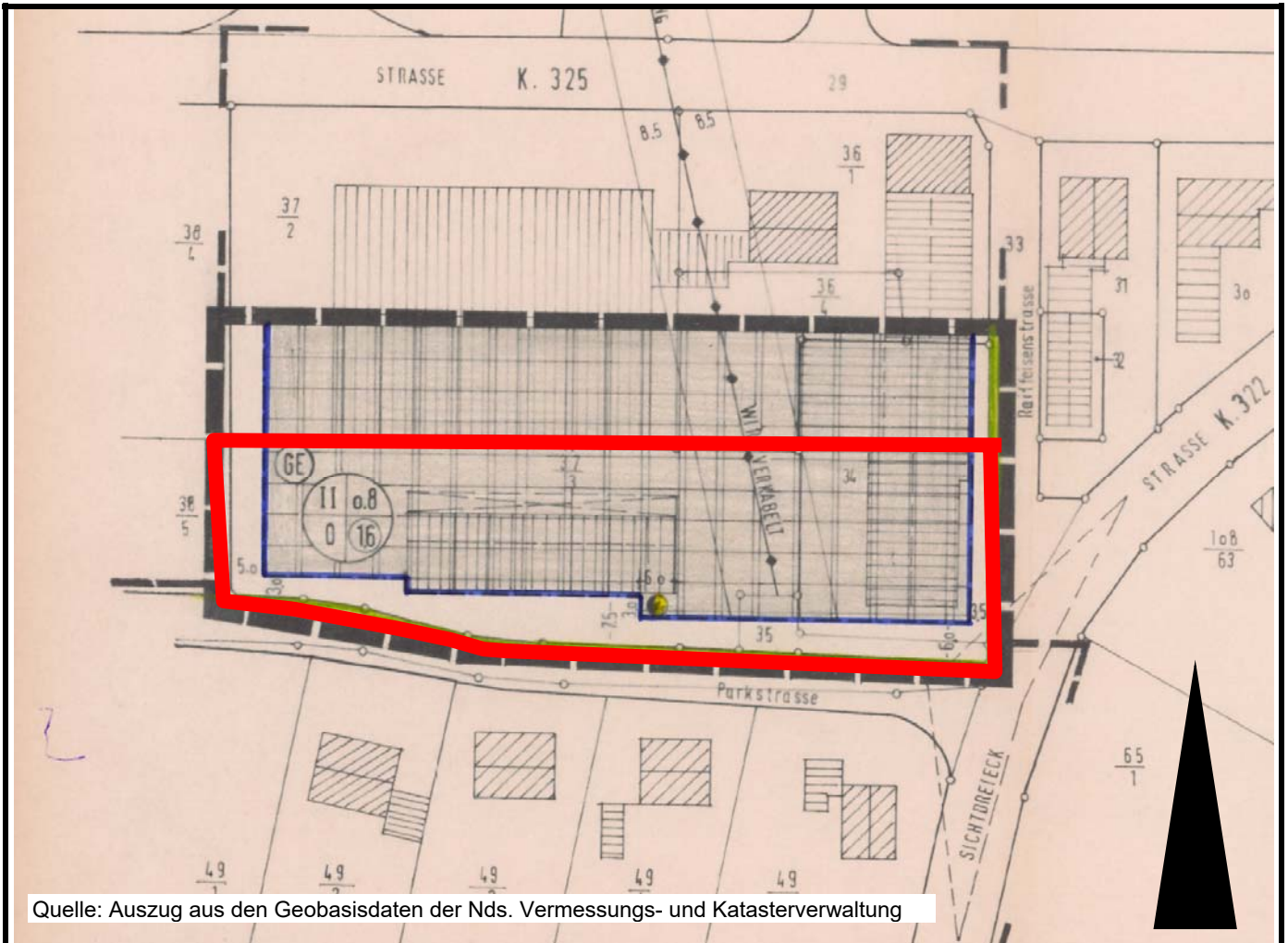
	GEWERBEGEBIET	} ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	DORFGEBIET	
	1 = GESCHOSSZAHL (ZAHL OHNE KREIS = HOCHSTGRENZE) 2 = BAUWEISE (o = OFFEN, 3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) } HÖCHSTGRENZE	
	GRÜNFLÄCHE	
2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	
	BAUGRENZE	
	VERKEHRSFLÄCHE MIT VERKEHRSFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIEN	
	F = FUSSWEG	
	SICHTDREIECK DAS SICHTDREIECK IST VON JEDER BEBAUUNG UND JEDEM BEWUCHS MIT MEHR ALS 80cm HOHE ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREIZUHALTEN.	
	ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT	

Gemeinde Langen

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3 „Dorf
Nord Erweiterung“,
4. Änderung

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen des
Bebauungsplanes
Nr. 3**

- unmaßstäblich -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung

<u>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	
	GEWERBEGEBIET - GE -
<u>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0.8	GRUNDFLÄCHENZAHL
16	GESCHOßFLÄCHENZAHL
<u>3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</u>	
0	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
<u>4. VERKEHRSFLÄCHEN</u>	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
<u>5. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</u>	
	ELEKTRIZITÄT

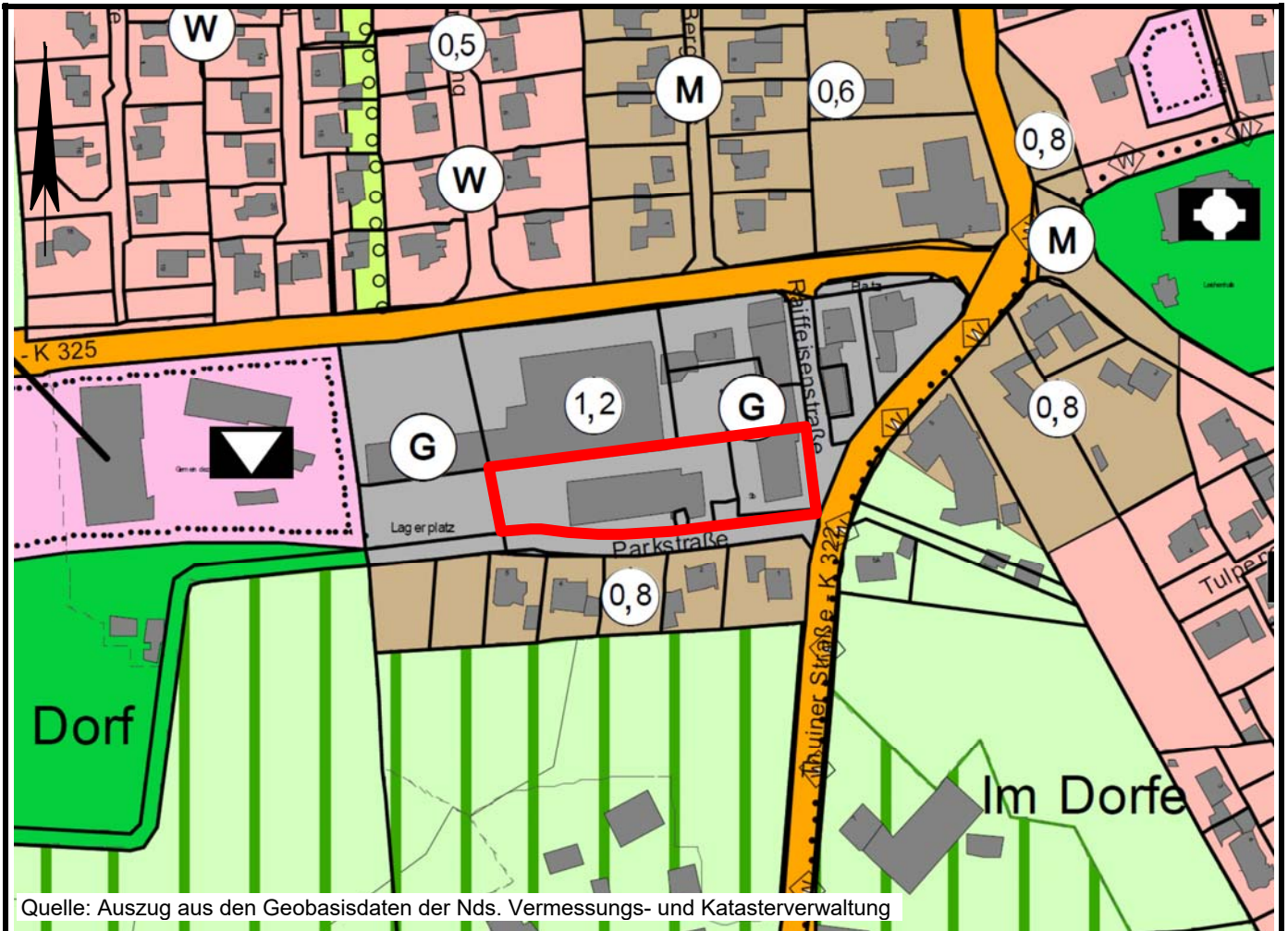
Gemeinde Langen

Anlage 1

der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3 „Dorf
Nord Erweiterung“,
4. Änderung

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen des
Bebauungsplanes
Nr. 3, 2. Änderung**

- unmaßstäblich -



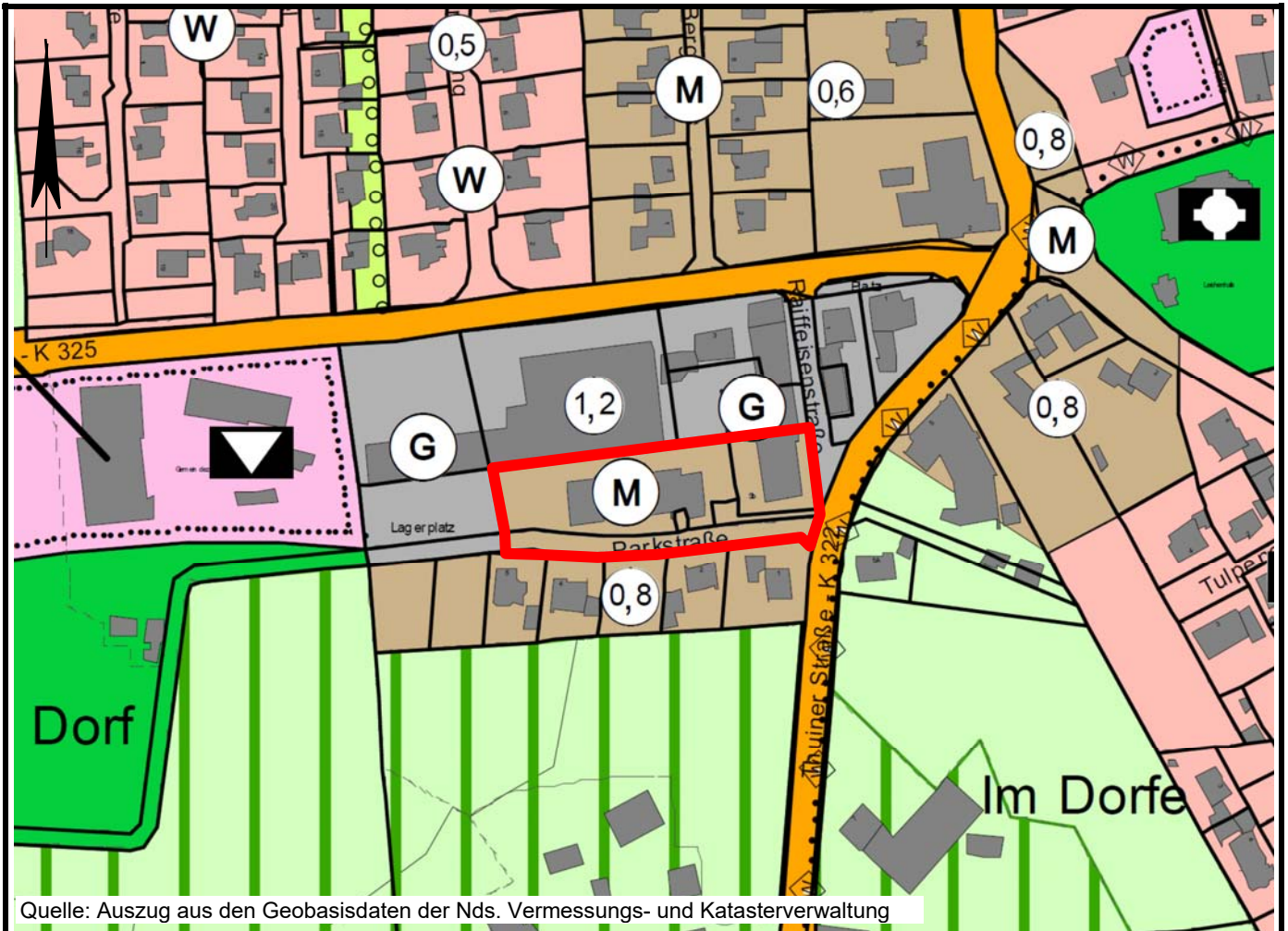
Legende:

- Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**
- W** Wohnbauflächen
- M** Gemischte Bauflächen
- G** Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen
- 0,6** Geschosßflächenzahl
- Grünflächen**
Zweckbestimmung: Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
- Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Gebäude kultureller Zwecke
- Straßenverkehrsflächen
- Eingrünung, Grünflächendurchdringung

Gemeinde Langen

**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3,
4. Änderung**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes
- unmaßstäblich -**



Legende:

- Geltungsbereich der geplanten 16. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- G Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen
- 0,6 Geschosflächenzahl
- Grünflächen
Zweckbestimmung: Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
- Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Gebäude kultureller Zwecke
- Straßenverkehrsflächen
- Eingrünung, Grünflächendurchdringung

Gemeinde Langen

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3,
4. Änderung**

**Geplante Berichtigung der
Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes
(16. Berichtigung)**

- unmaßstäblich -

Verkehrsimmissionen – Thuiner Straße (K 322)

Berechnung gemäß 16. BImSchV (entspricht RLS 90)

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 322 (Thuiner Straße / Nordholter Straße).

Aktuelle Verkehrszählungen ergaben auf der Kreisstraße 322 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 2466 Kfz/24 h. Der Lkw-Anteil betrug mit 134 Fahrzeugen 5,4 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 2.779 Kfz).

Das Plangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005-1	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Mischgebiet	Mischgebiet
Tags/ nachts	60 dB(A) 50 dB(A)	64 dB(A) 54 dB(A)

Kreisstraße 322Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
2466	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
2779	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
50	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
50	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
9	s _⊥	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
20	J	Zeitspanne für Planungshorizont
6	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
4	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{StrO}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle 4)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Gleichung 9)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle 2)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 4.1.4 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	166,76
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _v	-4,67
D _{s⊥}	6,15
D _{BM}	-0,02
L _{m,T}	61,26
L _{r9,T}	62,72

Nachts	
M	22,24
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _v	-5,08
D _{s⊥}	6,15
D _{BM}	-0,02
L _{m,N}	52,00
L _{r9,N}	53,05

In einem Abstand von 9 m (östlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der K 322 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 60/50 dB(A) tags/nachts für ein Mischgebiet tags um ca. 2,7 dB(A) und nachts um ca. 3,0 dB(A) überschritten.

Kreisstraße 322

Abstand zur Fahrbahnmitte: 11 m

Nachts	
M	22,24
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,08
D_{S,L}	5,26
D_{BM}	-0,14
L_{m,N}	52,00
L_{r11,N}	52,05

Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A), sowie eines Aufschlags von 10 dB(A) auf den maßgeblichen Nachtwert, ist der Bereich mit einem Abstand bis zu 11 m zur Fahrbahnmitte der K 322 dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV) zuzuordnen.

Kreisstraße 322

Abstand zur Fahrbahnmitte: 23 m

Nachts	
M	22,24
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,08
D_{S,L}	1,94
D_{BM}	-1,95
L_{m,N}	52,00
L_{r23,N}	46,91

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 11-23 m zur Fahrbahnmitte der K 322 ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Kreisstraße 322

Abstand zur Fahrbahnmitte: 46 m

Nachts	
M	22,24
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,08
D_{S,L}	-1,27
D_{BM}	-3,60
L_{m,N}	52,00
L_{r46,N}	42,05

Der Bereich zwischen 23-46 m zur Fahrbahnmitte ist dem LPB II zuzuordnen.

Kreisstraße 322

Abstand zur Fahrbahnmitte: 16 m

Nachts	
M	22,24
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,08
D_{S,L}	3,59
D_{BM}	-0,86
L_{m,N}	52,00
L_{r16,N}	49,65

Ab einem Abstand von 16 m zur Fahrbahnmitte der K 322 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 60/50 dB(A) tags/nachts für ein Mischgebiet eingehalten.

**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3
„Dorf Nord Erweiterung“
der Gemeinde Langen**

- Schalltechnische Einschätzung -

**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3
„Dorf Nord Erweiterung“
der Gemeinde Langen**

- Messbericht (Geruch) -