



- Umschrift -



Gemeinde Langerich

**SAMTGEMEINDE LANGERICH
LANDKREIS EMSLAND**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „DORF SÜD – 5. ÄNDERUNG

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (GEM. §13A BAUGB)**

Stand: Satzung

Fassung vom: 20.05.2019

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

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	3
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	4
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE.....	4
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	4
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	5
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i>	5
3.2.5 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>	6
3.2.6 <i>Hinweise</i>	6
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
4.1 DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHNVERHÄLTNISSE.....	7
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	7
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	7
4.5 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	8
4.6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	8
4.7 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	9
4.8 BELANGE DES VERKEHRS.....	9
4.9 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	9
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE	10
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	10
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	10
5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	11
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	11
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.....	11
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	11

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „DORF SÜD – 5. ÄNDERUNG“, GEMEINDE LANGEN

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Das in den sechziger Jahren als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesene Baugebiet „Dorf Süd“ befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Langen und ist mittlerweile dem Ortskern zuzuordnen. Die Gemeinde Langen plant die Änderung des Bebauungsplanes „Dorf Süd“, der im Ursprung mit Verfügung vom 17.09.1964 genehmigt wurde.

Die Änderung Nr. 1 des o.g. Ursprungplanes beinhaltete eine vom Gemeinderat Langen am 15.12.1969 beschlossene Satzungsänderung bzgl. der Vorschriften über die Baugestaltung, die mit Verfügung vom 09.07.1970 genehmigt wurde. U.a. wurde das im Ursprungsplan festgesetzte „Kleinsiedlungsgebiet“ mit eingeschossiger Bauweise in ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit zweigeschossiger Bauweise geändert. Diese Änderung wurde mit Verfügung vom 9. Juli 1976 genehmigt.

Die 2.Änderung des Bebauungsplanes „Dorf Süd“ wurde als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt und wurde am 20. März 1973 durch den Rat der Gemeinde Langen beschlossen. Die Änderung Nr. 3 wurde ebenfalls im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 4. Februar 1981 diese Änderung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für den Landkreis Emsland Nr. 12 vom 15.05.1981. Mit der am 20.05.1985 durch den Rat der Gemeinde Langen beschlossenen 4.Änderung wurde das Flurstück 54/1 aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da es für eine Bebauung nicht zur Verfügung gestellt werden konnte. Die Grenzen des Geltungsbereiches wurden neu festgelegt.

Mit der nunmehr vorgesehenen 5.Änderung des Bebauungsplanes „Dorf Süd“ der Gemeinde Langen soll dieser nunmehr neu gefasst und den heutigen Maßstäben in der Bebauungsplanung der Gemeinde Langen angepasst werden. Als wesentliche Änderungen sind folgende anzuführen:

- Baugrenze: Die überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird großzügiger ausgelegt, um eine flexiblere Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen.
- Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen entfallen.
- Das Flurstück 54/4 wird wieder in den Bebauungsplan aufgenommen, um auch hier eine entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Die an der westlichen Seite der Tulpenstraße bislang ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze werden zugunsten allgemeiner öffentlicher Verkehrsfläche umgewandelt. Damit ist die Erschließung des vorgenannten Flurstückes für die Bebauung möglich.

Die sonstigen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten und behalten weiterhin Gültigkeit.

Ebenso sollen die bisherigen textlichen Festsetzungen und Baugestaltungsvorschriften in Teilen geändert werden bzw. entfallen. Die bisher mit der 4.Änderung als textliche Festsetzung Nr.1 aufgeführte Ausnahmeregelung bzgl. der Stellung baulicher Anlagen entfällt. Die Festsetzung in Bezug auf die Sockelhöhe der Gebäude wird neu gefasst.

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen sichergestellt. Die Gemeinde Langen kommt den Planungerfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Rat der Gemeinde Langen am 30.05.2012 die Aufstellung dieser 5.Änderung des Bebauungsplanes „Dorf Süd“ beschlossen.

Das Baugesetzbuch wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Diese Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da sie der Innenentwicklung dient. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Derzeit ist die Fläche des Geltungsbereiches zum größten Teil schon mit Wohnhäusern und einem Kindergarten bebaut. Mittig durch das Baugebiet verläuft die „Espeler Straße“. Zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen („Tulpenstraße“ und „Rosenstraße“) sichern die innere Erschließung.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	42.031	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	33.601	79,9%
	max. überbaubare Fläche innerhalb Baugrenze	29.039	
	max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,4	13.440	
	Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	2.204	5,2%
	Verkehrsflächen	6.226	14,8%
	davon: Straßenverkehrsfläche	5.371	
	Parkplatz	855	
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche WA	13.440	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	20.161	
	Versiegelte Verkehrsfläche (Annahme 70% Versiegelung)	4.358	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der gültige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Diese Bauleitplanung folgt damit den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13a ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann (Bebauungsplan der Innenentwicklung). In § 13a (1) BauGB wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden darf, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 13.449 m² deutlich unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet ist 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. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan „Dorf Süd – 5.Änderung“ wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2

(4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Den bestehenden Ausweisungen entsprechend wird neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf für den örtlichen Kindergarten ausgewiesen. Mit diesen Festsetzungen soll der allgemeine Charakter dieses Gebietes gesichert und den bisherigen Ausweisungen entsprochen werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Diese Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Stadtkernbereich. Zur bestmöglichen und insbesondere zur flexiblen Ausnutzung der Grundstücksflächen wird daher eine Baugrenze festgesetzt, die den Grundstückseigentümern noch Spielräume einräumt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 bei offener Bauweise festgesetzt. Einschränkend wird weiterhin eine Geschossflächenzahl von 0,8 in den Bebauungsplan aufgenommen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Weiterhin wird die höchstmögliche Gebäudehöhe mit 10,0 m und die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mit höchstens 0,6 m festgeschrieben.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt. Die Geschossigkeit orientiert sich an den örtlichen Verhältnissen und den städtebaulichen Bedarfen, wonach auch in der Gemeinde Langen kleinere Mietwohnungen durchaus erwünscht sind.

Die Baugrenzen sind grundsätzlich so gewählt, dass nunmehr ein ausreichendes Baufenster für die Gestaltung des Plangebietes entsteht. Mit dieser Festsetzung wird den Absichten der Gemeinde Langen und der Wohnbevölkerung entsprochen. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den Baugrenzen wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten anpasst.

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. Die **Oberkante des Erdgeschossfußbodens** darf nicht mehr als 0,60 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen.

Begründung: Durch diese Festsetzung wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Gebäudehöhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Geländeaufschüttungen und damit verbundene Probleme der Oberflächenentwässerung sollen vermieden werden. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf deshalb nicht mehr als 0,60 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen.

2. **Garagen und Nebenanlagen:** In dem WA-Gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den straßenseitigen Baugrenzen Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Begründung: Diese Festsetzung wurde getroffen, da Nebenanlagen räumlich nicht in den Vordergrund treten sollen. Des Weiteren soll aus Gründen der Verkehrssicherheit verhindert werden, dass Nebenanlagen die Übersichtlichkeit und Einsichtigkeit in die Erschließungsstraßen beeinträchtigen.

3. **Bestandsschutz:** Rechtzeitig und rechtmäßig vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes „Dorf Süd - 5.Änderung“ 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.

4. **Inkrafttreten:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dorf-Süd“, genehmigt mit Verfügung vom 17.09.1964, einschließlich der

bisherigen Änderungen in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegen sind.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung: Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7 b NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie einseitig geneigte Pultdächer.
2. Die Dachneigung eingeschossiger Gebäude darf 45° nicht übersteigen. Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 30° bis 35° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7 b NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie einseitig geneigte Pultdächer.
3. Sichtbare Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
4. Die Außenwandgestaltung der Gebäude ist mit Verblendmauerwerk oder in Putz herzustellen. Für 1/3 der Gesamtfassadenfläche ist die Verwendung von alternativen Materialien zulässig. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarztöne. Von dieser örtlichen Bauvorschrift sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.
5. Eine geplante Baumaßnahme ist aufgrund des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes i.S.d. § 8 NDSchG frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland (Tel.: 05931/44-4041) abzustimmen.

Begründung: Die Entwicklung dieser örtlichen Bauvorschriften wird auf die allgemein wachsende Erkenntnis zurückgeführt, dass sich ein gesundes Leben aus einer Vielzahl qualitativer Aspekte zusammensetzt, von denen einer die städtebauliche Gestaltung ist. Mit dieser vorgenannten örtlichen Bauvorschrift soll die in Langen vorherrschende Dachausbildung als geneigtes Dach festgelegt werden, da Flachdächer untypisch sind und in diesem Baugebiet nicht verwirklicht werden sollen.

Die Festsetzung der Dachneigung lehnt sich an die bestehende Vorschrift des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie an die vorherrschende Bauweise der angrenzenden Gebiete an. Die bestehenden Gebäude sind in Ziegelverblendmauerwerk erstellt. Mit dieser Festsetzung sollen die typische regionale und örtliche Bauweise fortgeführt und städtebauliche und baugestalterische Absichten verwirklicht werden.

Es soll ein gestalterischer Rahmen gesetzt werden, innerhalb dessen die individuell gestalteten Einzelbauten insgesamt wieder eine harmonische Einheit bilden. Da diese Festsetzungen sehr zurückhaltend sind und im Normalfall keine Mehrkosten bedeuten, werden diese Maßnahmen seitens der Gemeinde Langen als vertretbar und sinnvoll angesehen.

3.2.6 Hinweise

- 1) Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- 2) 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen. 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).
- 3) Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung werden anhand der in § 1 (4 und 5) BauGB genannten Belange erläutert.

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wohngebietes wird mit dieser Planung Rechnung getragen, da flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Durch diese Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Immissionen

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

Landwirtschaftliche Immissionen: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, 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. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen sind aufgrund der innerörtlichen Lage und im Verbund mit umgebenden Wohngebieten her nicht zu erwarten.

Lärm: Als lärmemittierende Quellen ist in erster Linie die gemeindeeigene „Espeler Straße“ zu nennen. Hierbei handelt es sich um eine Straße, die sowohl eine verbindende Funktion zum Ortskern hat als auch vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche in Anspruch genommen wird.

Durch jede Neuausweisung von Wohngebieten wird mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Da es sich um kleines Baugebiet handelt, ist von einer nur sehr geringen Steigerung auszugehen. Die von den Straßen ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das Wohnquartier am innerörtlichen Rand einer immer noch ländlich geprägten Gemeinde. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietenutzung noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

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 Funktion als Gemeinbedarfsfläche 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 direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

werden. 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.

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

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Es handelt sich bei dieser vorliegenden Planung um die Überplanung eines vorhandenen, in weiten Teilen schon bebauten und voll erschlossenen Wohngebietes. Nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung sind daher nicht zu erwarten.

Hinweis: Am Ende der Stichstraßen (Sackgassen) sind keine ausreichend bemessenen und daher nicht geeignete Wendeanlagen vorhanden. Das Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Daher müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

4.6 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Nach § 13a Abs. 2 i.V. § 12 Abs. 2 BauGB sind somit eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ gekennzeichnet. Laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland befinden sich in der nahen als auch weiteren Umgebung keine schützenswerten Biotope, Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

Menschen

Das Umfeld des Planungsvorhabens wird durch die bestehende Wohnbebauung geprägt. In der näheren oder weiteren Umgebung sind keine industriellen oder gewerblichen Einrichtungen vorhanden, die durch Lärm oder Staubemissionen nachteilig auf das Plangebiet einwirken könnten. Weiterhin handelt es sich um ein Vorhaben innerhalb der Ortslage von Langen, so dass sich die vorhandene Vorbelastung nicht wesentlich erhöhen wird. Daher ist eine weitergehende Betrachtung der Immissionen nicht erforderlich.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen mit vorhandener Bebauung und vorhandenen Versiegelungen. Durch diese Änderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen

vorbereitet. Das Gebiet einschließlich der Umgebung kann als noch landwirtschaftlich geprägte Ortskernlage beschrieben werden. Aus Sicht von Natur und Landschaft hat dieser Bereich keine besondere Bedeutung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes (Wohngebiet, Kindergarten) ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht als Eingriff zu bewerten.

Boden

Durch die Planung ergeben sich aufgrund der übernommenen Festsetzungen zum Versiegelungsgrad keine über das bestehende Maß hinausgehende Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

Bodenkontaminationen/Altablagerungen: Aufgrund der bisherigen Nutzung (bebaute Bereiche, Straßen, keine Tankstellen, Gefahrstofflager oder ähnliches in der Vergangenheit) und der Lage im Ortskern ist anzunehmen, dass keine Altablagerungen oder Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenkontamination vorliegen.

Wasser

Oberflächengewässer oder sonstige Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung im Vergleich zur geplanten Versiegelung ist keine Veränderung durch die Planungen zu erwarten; über das bestehende Maß hinausgehende Auswirkungen oder Nachteile sind nicht zu beschreiben.

Klima / Luft

Die klimatischen Verhältnisse sowie die bestehende Immissionssituation werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der Umgebung fast ausschließlich von Wohnhäusern geprägt. Insgesamt ist das Erscheinungsbild deutlich anthropogen überformt und innerstädtisch geprägt. Auswirkungen sind nicht zu beschreiben.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Im Plangebiet führt die Planung zu keinen gravierenden Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand. Dies begründet sich aus der tatsächlichen Flächennutzung und der Ortslage. Daher sind Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen nicht zu beschreiben.

4.7 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Externe Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.8 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig berührt. Das Plangebiet wird wie derzeit auch schon von der „Espeler Straße“ und den Stichstraßen mit Wendeanlage („Tulpenstraße“ und „Rosenstraße“) erschlossen. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan ist nicht zu erwarten.

4.9 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Luftschadstoffe: Überschreitungen der zulässigen Werte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀) und Ozon (O₃) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2017 für das

Emsland nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der 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: An das Plangebiet grenzt die „Espeler Straße“ an, die gleichfalls der Erschließung des Gebietes dient. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen.

Klimaschutz: Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

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 Holzhackschnittelanlagen) 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 Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser 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. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

4.10 Sonstige Belange und Hinweise

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. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langen hat am 30.05.2012 und 27.08.2018 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorf Süd – 5. Änderung“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Langen hat am 27.08.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zum Bebauungsplan „Dorf Süd – 5. Änderung“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß §13a BauGB Abs. 2 Nr. 1 wurde im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB


Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2019 bis 01.04.2019 öffentlich ausgelegt.

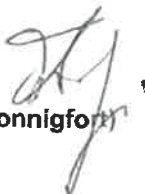
6. Schlussbemerkung/Abwägung

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. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung des §1 Abs. 5 BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die Entwässerung des Gebietes orientiert sich an der Bestandssituation. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzende „Espeler Straße“ sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Dorf Süd – 5.Änderung“ ist demnach als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den 25.7.2019
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516


(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates vom 20.05.2019 gemäß § 13a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Langen, den 03. JULI 2019


(Uhlberg)
Bürgermeister

