

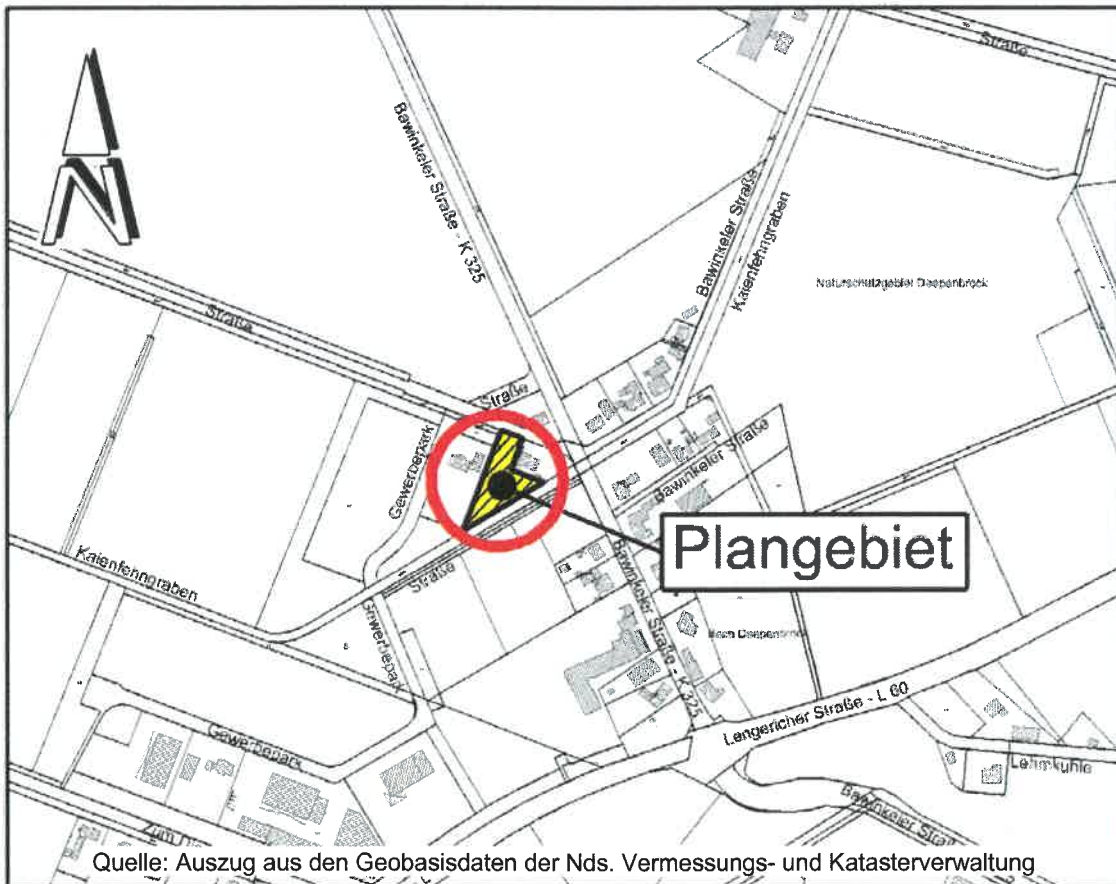


**Gemeinde Langen**  
Landkreis Emsland

- Urschrift -



**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 11**  
**„Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“**  
**1. Änderung**  
Mit örtlicher Bauvorschrift  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 951012  
FAX: 05951 951020  
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

| <b>Inhalt</b>                                                    | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....</b>              | <b>3</b>     |
| <b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN .....</b>                  | <b>3</b>     |
| 2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....                      | 3            |
| 2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....                            | 3            |
| 2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....  | 4            |
| 2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN ..... | 5            |
| 2.5    IMMISSIONSSITUATION .....                                 | 5            |
| <b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN .....</b>                            | <b>6</b>     |
| 3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                           | 6            |
| 3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                           | 6            |
| 3.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....                             | 7            |
| 3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....                       | 7            |
| 3.5    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 84 NBAUO .....              | 7            |
| <b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                          | <b>8</b>     |
| 4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....               | 8            |
| 4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....                    | 8            |
| <b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>                | <b>9</b>     |
| <b>6 HINWEISE .....</b>                                          | <b>10</b>    |
| <b>7 VERFAHREN .....</b>                                         | <b>10</b>    |
| <b>8 ANLAGEN .....</b>                                           | <b>11</b>    |

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“ der Gemeinde Langen befindet sich ca. 1 km nordwestlich der Ortslage von Langen. Es erstreckt sich nördlich der Lengericher Straße (L 60) beidseitig der Bawinkeler Straße (K 325).

Die vorliegende 1. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 28/10 und Nr. 29/4, sowie Teile des Flurstückes Nr. 28/4 der Flur 6, Gemarkung Langen, im nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet wird im Norden von der Bawinkeler Straße und im Südwesten durch den „Kaienfehngraben“ begrenzt.

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

## 2 Planungserfordernis und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11, rechtskräftig seit dem 15.02.1996, setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich überwiegend als Gewerbe- und Mischgebiet fest. Das vorliegende Änderungsgebiet ist im Ursprungsplan fast vollständig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt (s. Anlage 1).

Der Spielplatz wurde jedoch mangels Bedarf nicht realisiert und stellt sich als Rasenfläche dar. Ein Erfordernis ist auch zukünftig, aufgrund der aufgelockerten Baustruktur des „Wohn- und Gewerbe Parks“ mit weitläufigen Grünzonen im Umfeld, nicht zu erwarten. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich.

Der östliche Randbereich des Änderungsgebietes ist Teil des sich nach Osten fortsetzenden Mischgebietes und östlich angrenzend mit einem Wohnhaus bestanden. Der Eigentümer dieser Fläche möchte im vorliegenden Gebiet eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus realisieren.

Aufgrund der Lage des Gebietes mit umgebender gemischter Bebauung und der vorhandenen Erschließung ist eine Nachverdichtung im vorliegenden Bereich sinnvoll. Der Bereich des Plangebietes soll daher, angepasst an dem Bedarf, als Mischgebiet ausgewiesen werden, um das Vorhaben zu ermöglichen.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 13 a BauGB kann die 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 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, 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 des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 1.985 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes und ist als Teil des „Wohn- und Gewerbeparks Klein Tirol“ fast vollständig von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 795 qm deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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 Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung, gegeben. 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)**

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich fast vollständig als Grünfläche dargestellt. Der östliche Randbereich ist, wie auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen, als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet insgesamt als Mischgebiet festgesetzt werden.

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, wenn er durch eine Berichtigung angepasst wird. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer gemischten Baufläche berichtigt (s. Anlage 2).

## 2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Die Fläche des Plangebietes ist im ursprünglichen Bebauungsplan zum überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt und stellt sich größtenteils als Rasenfläche dar, welche an den Randbereichen mit Gehölzen bestanden ist. Der östliche Rand ist Teil des festgesetzten Mischgebietes (s. Anlage 1) und mit Nebenanlagen des ansonsten wohnbaulich genutzten Grundstückes bebaut.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft der „Kaienfehngraben“, ein Gewässer II. Ordnung. Daran schließen sich, wie auch westlich des Plangebietes, Flächen an, die als eingeschränkte Gewerbegebiete für Betriebe und Anlagen, deren Emissionen nicht wesentlich stören, festgesetzt sind. Zudem ist hier ein Nachtbetrieb ausgeschlossen. Diese Flächen bilden damit einen Immissionspuffer zu den weiter südlich und westlich gelegenen uneingeschränkten Gewerbegebietsflächen.

Die Planung wurde jedoch bislang nur teilweise umgesetzt. Ungenutzte Gewerbeflächen werden daher zurzeit noch ackerbaulich genutzt, oder stellen sich als Rasenfläche dar.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße dient im Bereich des Plangebietes ausschließlich als Anliegerstraße sowie Fuß- und Radweg. Sie mündet in einer Entfernung von ca. 30 m östlich des Plangebietes in die Bawinkeler Straße (K 325).

## 2.5 Immissionssituation

### Gewerbliche Immissionen

Die südlich und westlich des Plangebietes gelegenen Flächen, wurden im Rahmen des Ursprungsplanes Nr. 11 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Jedoch wurde auf den nächstgelegenen Flächen ein Nachtbetrieb ausgeschlossen und die Flächen auf Betriebe und Anlagen beschränkt, deren Emissionen nicht wesentlich stören (GE<sub>E</sub>). Diese Gewerbegebietsflächen sind damit hinsichtlich ihres Störgrades auf das Niveau eines Mischgebietes beschränkt.

Dadurch ergibt sich zu den angrenzend festgesetzten Mischgebietsflächen insgesamt eine gestaffelte Nutzungssituation, welche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Im vorliegenden Plangebiet sind daher unzumutbare Beeinträchtigungen durch gewerbliche Immissionen nicht zu erwarten.

### Verkehrsimmissionen

Mit der K 325 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 30 m östlich des Plangebietes. Aufgrund der Lage des Gebietes mit zur K 325 vorgelagerter Bebauung und wegen der relativ geringen Verkehrsbelastung sind unzumutbare Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Verkehrslärm jedoch nicht zu erwarten.

### Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen, landwirtschaftliche Betriebe), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung befindet sich in ca. 400 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes. Weitere nordöstlich gelegene Betriebe halten bereits Abstände von 800 m und mehr ein. Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf diese Betriebe zudem außerhalb der Hauptwindrichtung. Im Plangebiet sind daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 wurden die Flurstücke Nr. 28/10 und 29/4 als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Der östliche Rand des Plangebietes sowie die östlich angrenzenden Flächen wurden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung wird die bislang als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzte Fläche überplant und das Plangebiet insgesamt als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden für das Mischgebiet keine weitergehenden oder einschränkenden Festsetzungen zum Nutzungskatalog getroffen.

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.

Das Gebiet ist Teil eines als „Wohn- und Gewerbepark“ konzipierten Bereiches, welches im Bereich der festgesetzten Mischgebietsflächen beidseitig der Bawinkeler Straße von Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben geprägt ist. Das Gebiet soll zukünftig für entsprechende Nutzungen zur Verfügung stehen. Konkret ist die Errichtung einer ergänzenden Wohnbebauung geplant. Die geplante Nutzungsstruktur soll daher nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von gewerblichen Nutzungen oder Wohnnutzungen führen können, gefährdet werden. Aus diesem Grund werden Vergnügungsstätten im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 für das Mischgebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch für das vorliegende Plangebiet übernommen. Damit wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und, bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist somit eine Anpassung an die angrenzend vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen**

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für das östlich angrenzende Mischgebiet eine offene Bauweise fest. Diese Festsetzung wird für das vorliegende Plangebiet übernommen. Damit sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

Durch die geplante Einbeziehung der Grünfläche in das Mischgebiet wird der bislang im Mischgebiet festgesetzte Bauteppich nach Westen und Süden ausgeweitet und mit einem Abstand von 3 m zur westlichen Plangebietsgrenze neu festgesetzt.

Im Südosten ergeben sich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Kai-entfehnggrabens aufgrund des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einer Breite von 5 m, gemessen von der oberen Böschungsoberkante.

Die nördliche Baugrenze entlang der Straße wird entsprechend nach Westen verlängert. Um z.B. eine begrünte Straßenraumgestaltung zu unterstützen und eine sichere Zufahrt zu dem Grundstück zu ermöglichen wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig sind.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 wurden die Flurstücke Nr. 28/10 und Nr. 29/4 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die Fläche sollte randlich mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Mit der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen aufgehoben (s.a. Kap. 4.2).

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass je 1.000 qm Grundstücksfläche drei hochwachsende Laubbäume zu pflanzen sind. Diese Festsetzung soll auch für das vorliegende Plangebiet Anwendung finden und wird daher übernommen.

### **3.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO**

Nach den Regelungen des Ursprungsplanes ist das anfallende Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück durch den Bau von Versickerungsschächten oder Versickerungsmulden zu versickern. Eine Nutzung des Oberflächenwassers sollte jedoch ebenfalls zulässig sein.

Diese Regelung soll grundsätzlich weiter Bestand haben, wird jedoch vorliegend als örtliche Bauvorschrift festgesetzt und dahingehend modifiziert, dass das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Änderung wird eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ überplant und als Mischgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im vorliegenden Siedlungsbereich und den umliegend vorhandenen Freiflächen sind ausreichende Möglichkeiten für Kinderspiel gegeben. Mangels Bedarf wurde der Spielplatz daher bislang nicht realisiert. Ein Erfordernis ist auch zukünftig nicht zu erwarten, sodass sich negative Auswirkungen durch den Wegfall der geplanten Spielplatzfläche für die umliegenden Mischgebietsflächen nicht ergeben.

Durch die Einbeziehung in das Mischgebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang ermöglicht. Da die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Im Gegenzug entfallen durch die Planänderung mögliche Immissionen durch Kinderlärm, wie sie durch einen genutzten Kinderspielplatz zu erwarten gewesen wären. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass solche Immissionen zu den üblichen Spielzeiten in Mischgebieten hinzunehmen sind.

### **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits vollständig als Baugebiet festgesetzten Siedlungsbereiches. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet somit nicht zu erwarten.

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.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

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 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 1.985 qm große Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 795 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen. Im vorliegenden Fall erfüllte die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ jedoch keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden für die Grünfläche und die randlich festgesetzten Pflanzgebote keine Festsetzungen getroffen, die bei Abgang von Gehölzen eine Ersatzanpflanzung oder den Erhalt forderten und somit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Im Gebiet sind randlich Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich daher Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Aufgrund der Lage des Gebietes mit umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allergensarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume und Grünflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um jedoch den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse sicher auszuschließen, dürfen Fällungen und die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. ausschließlich in den Wintermonaten von Ende Oktober bis Ende Februar, stattfinden. In Ausnahmefällen ist bei Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist Teil eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Belange der Erschließung bzw. der Ver- und Entsorgung wurden im Übrigen bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

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.

## 6 Hinweise

### **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich ((EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energiesparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzeptes der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

### **Denkmalschutz**

Der Gemeinde Langen sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei 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).

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

## 7 Verfahren

### **a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Gemeinde Langen hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### **b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

### c) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 22.05.2017 bis 23.06.2017 öffentlich im Gemeindebüro Langen sowie im Rathaus der Gemeinde Lengerich (Samtgemeindesitz) ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 04.09.2017.

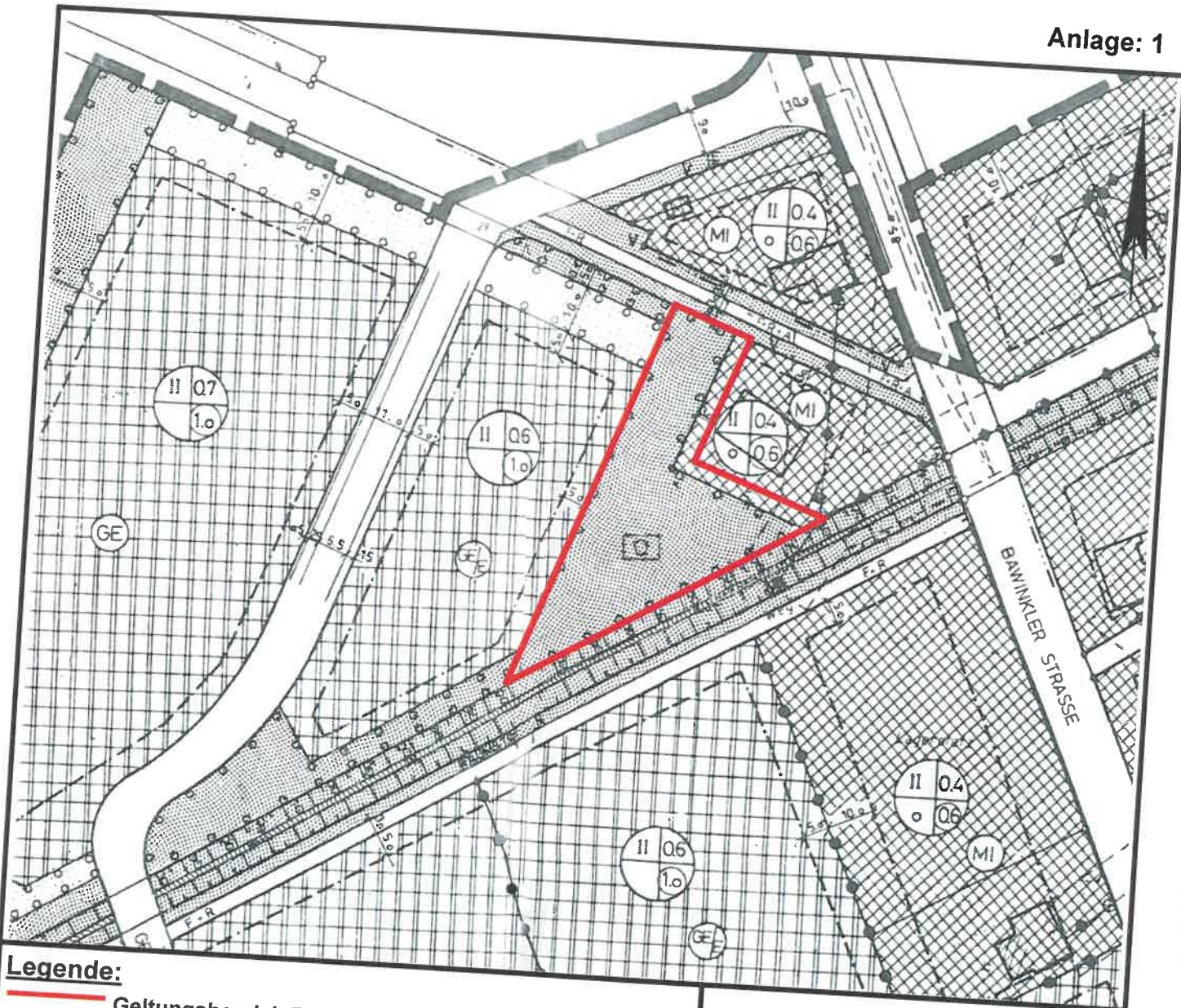
Langen, den 13. NOV. 2017

  
Bürgermeister



## 8 Anlagen

- 1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes



**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11

**Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11:**

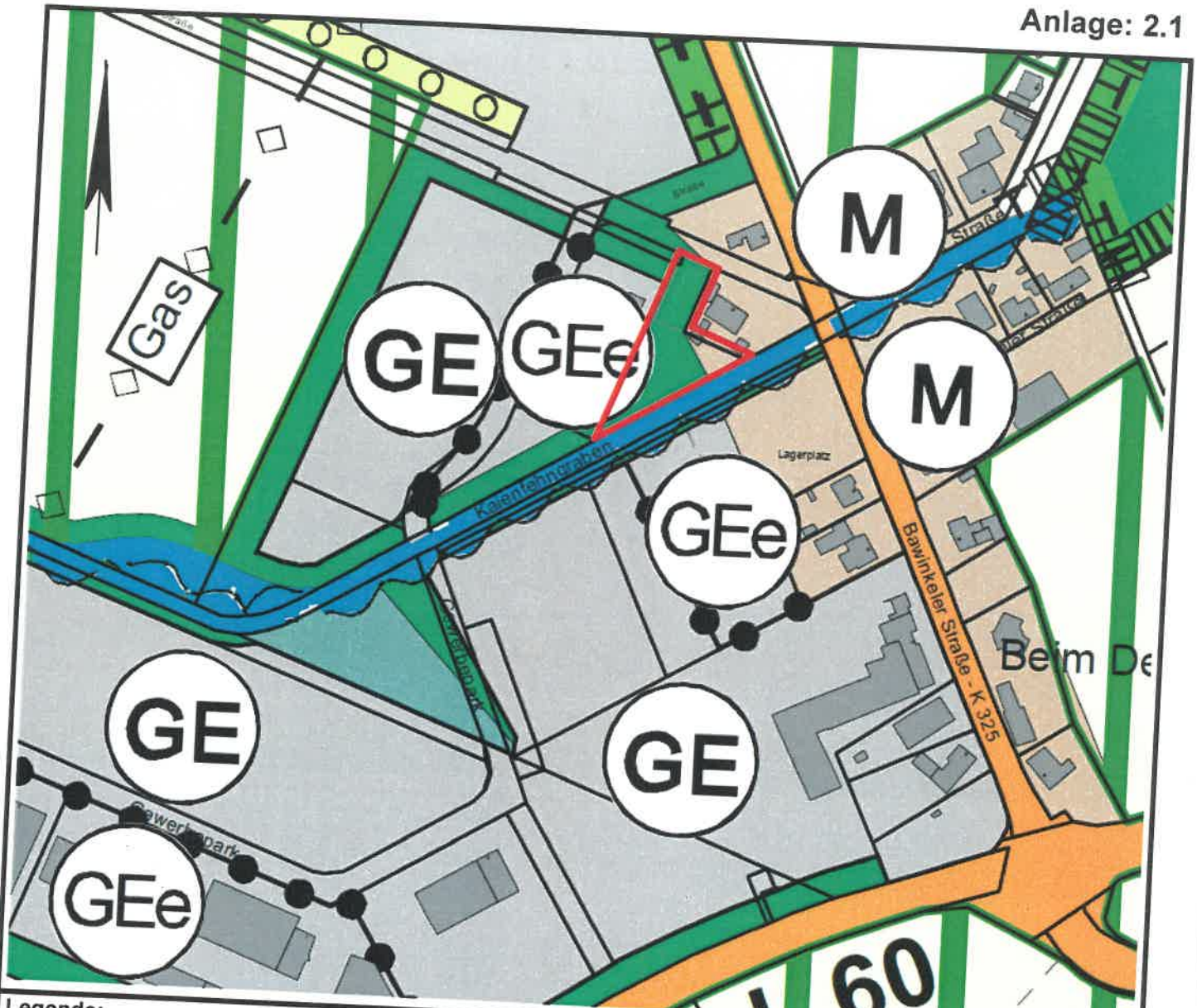
- MI Mischgebiet (MI)
- GE Gewerbegebiet
- GE<sub>E</sub> Eingeschränktes Gewerbegebiet
- 0,4 / 0,6 / 0,7 Grundflächenzahl
- 0,6 / 1,0 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- O Offene Bauweise
- Grünfläche (öffentlich)
- Kinderspielplatz
- Grünfläche (privat)

**Gemeinde Langen**

**Anlage 1**  
der Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 11,**  
**1. Änderung**  
**„Wohn- und Gewerbepark**  
**Klein Tirol“**

**Bisherige zeichnerische**  
**Festsetzungen im**  
**Bebauungsplan Nr. 11**  
**„Wohn- und Gewerbepark**  
**Klein Tirol“**

- unmaßstäblich -



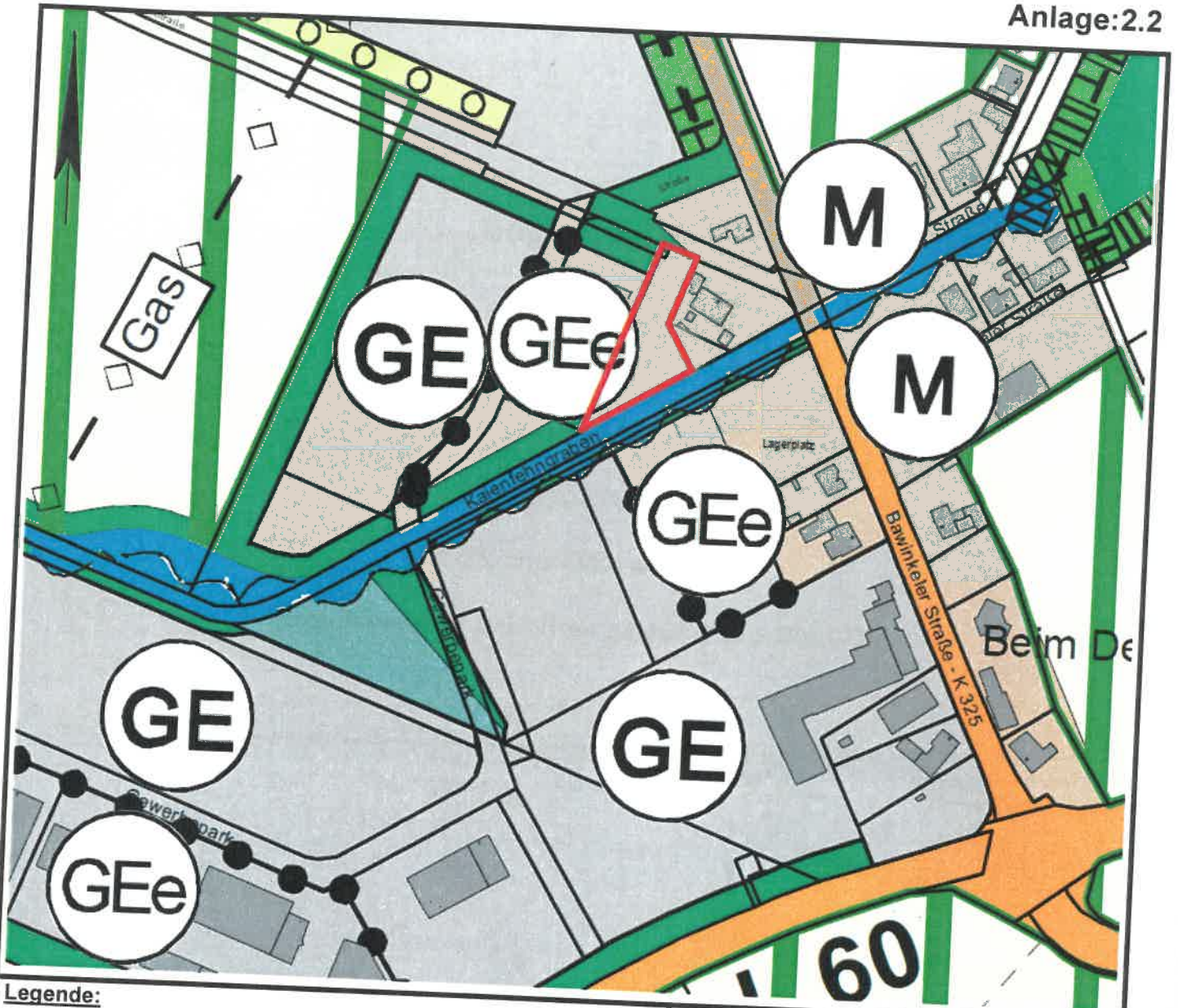
**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung
- M Gemischte Bauflächen
- GE Gewerbegebiete
- GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Flächen für die Landwirtschaft
- Naturschutzgebiet
- Flächen f. Maßn. Zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für Wald
- Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen
- Eingrünung, Grünflächendurchdringung

**Gemeinde Langen**

**Anlage 2.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 11,  
1. Änderung**

**Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes  
- unmaßstäblich -**



**Legende:**

- Geltungsbereich der geplanten 6. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- M Gemischte Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Flächen für die Landwirtschaft
- Naturschutzgebiet
- Flächen f. Maßn. Zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für Wald
- Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen
- Eingrünung, Grünflächendurchdringung

**Gemeinde Langen**

**Anlage 2.2  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 11,  
1. Änderung**

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

**- unmaßstäblich -**