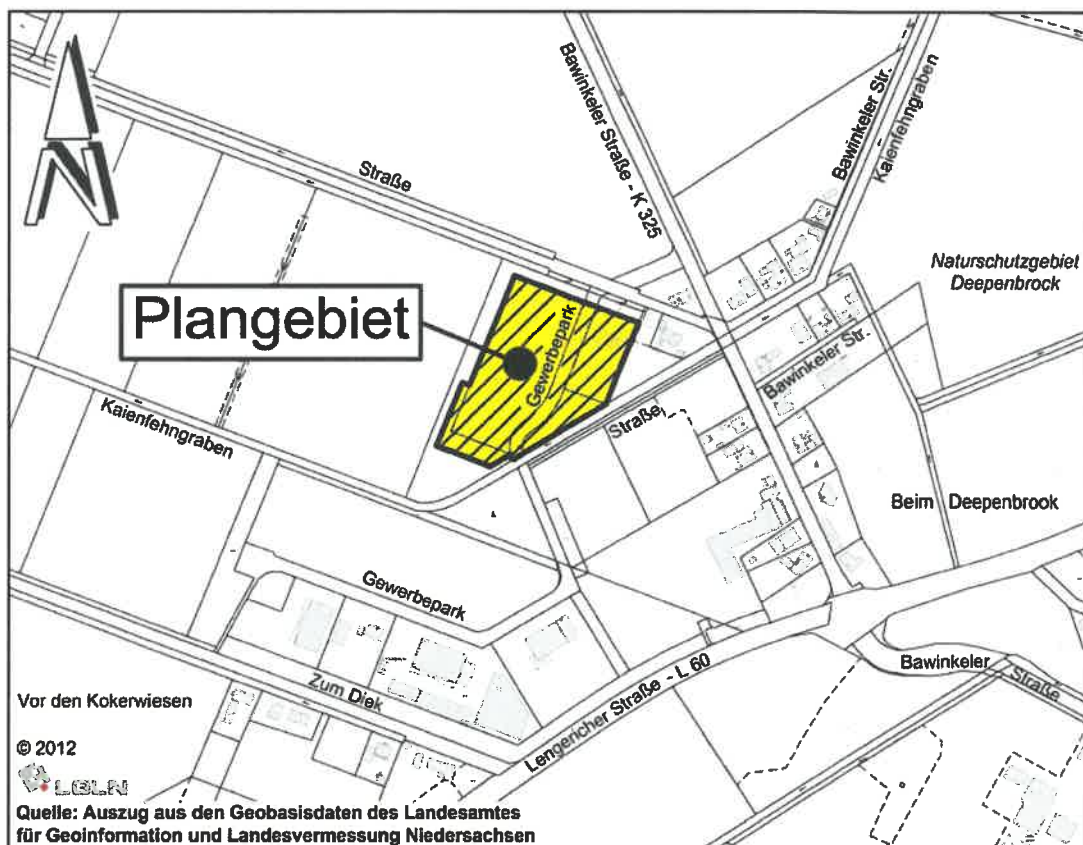


Gemeinde Langen
Landkreis Emsland



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 11
„Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“
2. 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

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	9
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO.....	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	13
6 HINWEISE	13
7 VERFAHREN	14
8 ANLAGEN	15

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 liegt nördlich der Lengericher Straße (L 60), beidseitig der hier von Norden nach Süden verlaufenden Bawinkeler Straße (K 325).

Die vorliegende 2. Änderung liegt im nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, westlich der Kreisstraße 325, beiderseits der Straße „Gewerbepark“ und nördlich des Kaienfehgrabens.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bereich des Plangebietes ist im gültigen Bebauungsplan Nr. 11 fast vollständig als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im südlichen und südöstlichen Randbereich sind kleinere Grünflächen ausgewiesen (Anlage 1)

Als tatsächliche Nutzung ist im Norden des Plangebietes, östlich der Straße „Gewerbe-park“ jedoch lediglich ein Wohnhaus mit einem gewerblichen Anbau vorhanden.

Westlich der Straße gegenüber dem Wohnhaus befindet sich eine Lagerhalle, die von einer größeren Grünlandfläche (Pferdeweide) umgeben ist. Diese Halle wird für die Lagerung von Futtermitteln und Einstreu für die Pferdehaltung genutzt.

Südlich des v.g. Wohnhauses befindet sich innerhalb einer Grünlandfläche ein Pferdestall. Südlich dieser Fläche ist ein gemeindeeigener Kinderspielplatz vorhanden.

Die bestehende Nutzung im Plangebiet entspricht daher nicht der festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet.

Von privater Seite ist ein Antrag eingegangen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich der vorliegenden Änderung an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

Da sich die Flächen überwiegend in privater Hand befinden und die bisher festgesetzte Nutzung deshalb nicht mehr durchgeführt werden kann, hat die Gemeinde Langen beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern bzw. anzupassen.

Der Bereich des bestehenden Wohnhauses wird daher in Ergänzung zu den hier östlich angrenzenden Flächen als Mischgebiet festgesetzt.

Die bestehenden Pferdeweiden werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünland“ festgesetzt.

Im Bereich des vorhandenen Spielplatzes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verbleibt eine Gewerbegebietsfläche. Diese soll im Bereich der bisher hier angrenzend festgesetzten Grünflächen in Richtung Westen und Süden geringfügig erweitert werden.

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. 1,4 ha des ursprünglichen Bebauungsplanes und ist teilweise bebaut und zum Teil von Bebauung umgeben. Es handelt sich deshalb um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 4.000 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 1)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lenge- rich fast vollständig als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet auf Teilflächen Grünfläche und Misch- gebiet 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 auf-

gestellt werden, wenn er durch eine Berichtigung angepasst wird. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Grünfläche und einer gemischten Baufläche berichtigt (s. Anlage 1).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 2)

Die Fläche des Plangebietes ist im ursprünglichen Bebauungsplan fast vollständig als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im südlichen Randbereich sind kleinere Grünflächen festgesetzt.

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet östlich der Straße „Gewerbepark“ befindet sich im Norden ein Wohnhaus mit einem gewerblichen Anbau, das von einem größeren Garten umgeben ist.

Südlich daran angrenzend befindet sich eine Pferdeweide auf der auch einige Bäume stehen. Im Südosten dieser Fläche befindet sich ein Pferdestall mit einer Größe von ca. 10 m x 12 m.

Südlich dieser Weide ist ein eingegrünter Spielplatz mit einigen Spielgeräten vorhanden, der sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

Westlich der Straße, im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes ist im Norden eine Futter- und Strohlagerhalle mit einer sich davor befindlichen Pflasterfläche vorhanden. Südlich davon befindet sich ein eingezäunter Auslauf für Pferde (Paddock).

Ansonsten stellt sich die Fläche westlich der Straße „Gewerbepark“ als intensiv genutzte Grünlandfläche dar.

Nördlich und westlich angrenzend zum Plangebiet befinden sich Gehölzstreifen, die auch im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt sind.

Südlich angrenzend zum Plangebiet ist im Westen eine Regenrückhalteanlage mit angrenzenden Gehölzstreifen vorhanden. Dahinter verläuft von Nordosten nach Südwesten der Kaienfehgraben südlich entlang des Plangebietes.

Hinter dem Graben befindet sich im Westen ein Waldstück und im Osten Ackerfläche. Die Ackerfläche ist im Bebauungsplan Nr. 11 als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Gewerbegebiet festgesetzt. Östlich des Plangebietes ist ein Wohngrundstück innerhalb eines Mischgebietes vorhanden.

2.5 Immissionssituation

Mit der vorliegenden Planung wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, im Bereich eines bestehenden Wohnhauses, auf einer bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche, ein Mischgebiet festgesetzt.

Die westlich und südlich des Mischgebietes gelegenen Flächen werden als Grünfläche festgesetzt (Grünland und Spielplatz). Von diesen Flächen gehen somit keine nennenswerten Immissionen aus.

Östlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein festgesetztes Mischgebiet, das auch entsprechend genutzt wird. Weiter südöstlich (südlich des Kaienfehgrabens) befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur Betriebe und Anlagen zu-

lässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Diese Flächen sind somit hinsichtlich ihres Störgrades auf das Niveau eines Mischgebietes beschränkt. Zusätzlich ist hier Nachtarbeit nicht zulässig.

Zwischen dem geplanten Mischgebiet und der im Plangebiet weiterhin festgesetzten uneingeschränkten Gewerbefläche und dem nächstgelegenen festgesetzten uneingeschränkten Gewerbegebiet südlich des Kaienfehngrabens bestehen Abstände von ca. 70 m bzw. 60 m. Diese Gewerbeflächen sind unbebaut. Aufgrund dieser Abstände zum neu festgesetzten Mischgebiet und der dazwischen liegenden Grünbereiche handelt es sich bezogen auf die festgesetzten Gewerbegebiete nach Auffassung der Gemeinde um eine gestaffelte Nutzungssituation, welche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

In dem geplanten Mischgebiet sind daher unzumutbare Beeinträchtigungen durch gewerbliche Immissionen nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Hauptverkehrsstraßen, 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird eine Teilfläche des großflächigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“ der Gemeinde Langen überplant. Auf einer geringen Teilfläche von ca. 0,9 ha des Gesamtplanes wird anstatt des hier bisher festgesetzten Gewerbegebietes, Mischgebiet und Grünfläche festgesetzt.

Eine grundsätzliche Abweichung von dem Konzept des Bebauungsplanes als Wohn- und Gewerbepark erfolgt dadurch nicht.

Mischgebiet

Im nordöstlichen Plangebietsbereich, wird angrenzend zum östlich bestehenden Mischgebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses ergänzt das vorhandene Gebiet städtebaulich sinnvoll.

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 angrenzend bestehende Mischgebiet keine 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 des Bebauungsplanes Nr. 11 ist ein, als „Wohn- und Gewerbepark“ konzipierter Bereich, welcher im Bereich der festgesetzten Mischgebietsfläche beidseitig der Bawinkeler Straße von Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben geprägt ist. Das Gebiet soll für entsprechende Nutzungen zur Verfügung stehen. 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 festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen.

Gewerbegebiet

Der Bereich des Plangebietes war bisher überwiegend als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Bis auf den nicht zulässigen Nachtbetrieb im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet waren bisher keine einschränkenden Festsetzungen für die Gewerbegebiete getroffen.

Um im Plangebiet jedoch ungewollte Nutzungen auszuschließen, werden für das geplante Gewerbegebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Vergnügungsstätten

In einem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Das vorliegende Plangebiet bzw. der Gewerbestandort „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“ soll jedoch ausschließlich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe dienen. Um diese Nutzungsstruktur sicherzustellen werden Vergnügungsstätten im Plangebiet daher nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet oder Kerngebiet gehören.

Aus diesem Grund könnte sich im Plangebiet eine Nutzung entwickeln, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Langen entspricht und zu einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches führt.

Die Verlagerung solcher Betriebe in einer Größenordnung auch unterhalb der durch § 11 (3) BauNVO definierten Begrenzung in Bereiche außerhalb des Ortskerns oder seiner Randbereiche würde nach Auffassung der Gemeinde das städtebauliche Ziel einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung gefährden. Derartige Betriebe werden daher ausgeschlossen.

Der völlige Ausschluss von Einzelhandel im Planungsgebiet könnte jedoch zu nicht gewollten Härten führen. Sofern ein künftiger Gewerbebetrieb seine vor Ort produzierten Waren teilweise oder ganz an Endverbraucher veräußern will, soll dies nach den Vorstellungen der Gemeinde im Plangebiet möglich sein.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet produzierenden und/oder verarbeitenden Betriebes zulässig sind.

Bordelle und bordellartig geführte Gewerbebetriebe

Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 25.11.1983 entschieden, dass ein Bordell, in dem die Dirnen nicht wohnen, sondern "untergebracht" sind, um gewerbsmäßig der Prostitution nachzugehen, bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen sind. Solche Betriebe sind damit gemäß § 6 und § 8 BauNVO in Misch- und Gewerbegebieten allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Gemeinde würde der vorhandene Ausschluss von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage von § 6 und § 8 BauNVO nicht zu der formulierten Zielsetzung führen.

Für die Gemeinde besteht jedoch die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 (9) BauNVO, wonach einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden können. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Aus den o.g. Gründen werden daher auf Grundlage von § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich im überwiegenden Bereich Pferdeweiden. Im südöstlichen Bereich ist ein eingegrünter Kinderspielplatz vorhanden, der sich in Gemeindeeigentum befindet.

Mit der vorliegenden Planung soll diese bestehende Nutzung überwiegend festgesetzt werden.

Die vorhandenen Pferdeweiden werden deshalb als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ festgesetzt. Diese sind somit dauerhaft als Grünland zu nutzen.

Der bestehende Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und ist daher ebenfalls dauerhaft entsprechend dieser Festsetzung zu nutzen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

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

Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Ebenso wird die maximal zweigeschossige Bebauung für das Gewerbegebiet übernommen.

Um eine wirkungsvolle Höhenbegrenzung im Gewerbegebiet zu erhalten, wird zusätzlich die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 12 m begrenzt. Damit sollen unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden werden und eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes sichergestellt werden. In den bereits bebauten Bereichen des Gewerbegebietes im vorliegenden Bebauungsplan, sind nur Gebäude vorhanden, die diese Höhe nicht erreichen. Nach Auffassung der Gemeinde ist diese festgesetzte maximale Gebäudehöhe daher für sich ansiedelnde Betriebe ausreichend.

Der untere Bezugspunkt für die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).

Die Höhenbeschränkung im Gewerbegebiet gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) mit einer Grundfläche bis 10 qm. Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 12 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

Private Grünfläche (Grünland)

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen befinden sich überwiegend Grünlandflächen, die als Pferdeweide genutzt werden.

Auf der westlichen Fläche (westlich der Straße „Gewerbepark“) ist außerdem eine größere Lagerhalle für Futter und Einstreu zur Pferdehaltung vorhanden. Diese ist teilweise von befestigten Flächen umgeben.

Im Bereich der östlichen privaten Grünfläche befindet sich ein Pferdestall mit Nebenanlagen.

Um diese vorhandenen baulichen Nutzungen innerhalb der Grünfläche abzusichern und geringfügige Erweiterungen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass auf diesen privaten Grünflächen zweckgebundene Gebäude und Anlagen sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 800 qm westlich der Straße „Gewerbepark“ und bis zu einer maximalen Grundfläche von 400 qm östlich der Straße zulässig sind.

Die maximale Höhe dieser baulichen Anlagen darf entsprechend dem Bestand maximal 10 m betragen.

Gleichzeitig werden damit unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Für das Mischgebiet wird entsprechend der Festsetzung im östlich angrenzenden Mischgebiet die offene Bauweise festgesetzt und somit für das Plangebiet übernommen. Damit ergeben sich hier einheitliche Bebauungsmöglichkeiten mit Häusern und Hausgruppen bis 50 m Länge.

Im Gewerbegebiet wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil sich die Baukörper im Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, sollen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden. Dies entspricht ebenfalls der in den angrenzenden Gebieten getroffenen Regelung.

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

Entlang der Straße „Gewerbepark“ werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 5 m freigehalten, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 ist festgesetzt, dass je 1.000 qm Grundstücksfläche drei hochwachsende Laubbäume zu pflanzen sind. Für das festgesetzte Mischgebiet und das Gewerbegebiet wird diese Festsetzung daher übernommen, damit eine Gleichbehandlung der Nutzer im gesamten Bebauungsplangebiet gewährleistet ist.

3.5 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 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 im überwiegenden Plangebiet auf bisher festgesetzten Gewerbegebietsflächen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland festgesetzt. Der bestehende Spielplatz wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Im Nordosten des Plangebietes wird im Bereich bestehender Bebauung auf einer bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesener Fläche ein Mischgebiet festgesetzt. Im Südwesten des Plangebietes ist wie bisher weiterhin Gewerbegebiet ausgewiesen.

Negative Auswirkungen für die Umgebung ergeben sich dadurch nicht. Die Planung greift damit die tatsächliche Nutzung im Plangebietsbereich auf und passt die Festsetzungen daran an.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden große Teile des Plangebietes, die bisher als Gewerbegebiet festgesetzt waren, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland und Spielplatz festgesetzt.

Dadurch ergibt sich eine Aufwertung im Sinne von Natur und Landschaft gegenüber den bisherigen Festsetzungen.

Um diese Aufwertung zahlenmäßig darzustellen, erfolgt für den vorliegenden Geltungsbereich eine Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 und der im Rahmen der vorliegenden Planung getroffenen Festsetzungen.

Hierfür wird das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung des Landkreises Osnabrück zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Bilanz des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gem. BBP Nr.11 festges. Flächen	15.426 qm	-	-
Gewerbegebiet (GRZ 0,7)	8.933 qm	-	-
versiegelte Flächen (80 %)	7.146 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Fläche (20 %)	1.787 qm	1,0 WF	1.787 WE
Eingeschr.Gewerbegeb. (GRZ 0,6)	3.310 qm	-	-
versiegelte Flächen (80 %)	2.648 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Fläche (20 %)	662 qm	1,0 WF	662 WE
Straßenverkehrsfläche	1.608 qm	-	-
versiegelt (80 %)	1.286 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	132 qm	1,0 WF	132 WE
Grünflächen zum Anpflanzen	1.575 qm	1,5 WF	2.363 WE
Gesamtfläche:	15.426 qm		
Bestehende Wertigkeit:			4.944 WE

Für den vorliegenden Geltungsbereich ergibt sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 eine Wertigkeit von **4.944 WE**.

Mit der vorliegenden Planung werden große Teile des Geltungsbereichs als Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzungen bzw. Maßnahmen werden ebenfalls in einer Bilanz nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell erfasst:

Bilanz des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11, 2. Änderung

Nutzungsart / Biooptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,7)	3.367 qm	-	-
versiegelt 80 % (X)	2.694 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche 20 %	673 qm	1,0 WF	673 WE
Mischgebiet (GRZ 0,4)	1.306 qm	-	-
versiegelt 60 % (X)	784 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Freifläche 40 %	522 qm	1,0 WF	522 WE
Private Grünfläche "Grünland"	7.876 qm	-	-
versiegelbar	1.200 qm	0 WF	0 WE
unversiegelte Grünlandfläche	6.676 qm	1,5 WF	10.014 WE
Öffentl. Grünfl. "Spielplatz"	1.255 qm	1,0 WF	1.255 WE
Straßenverkehrsfläche	1.622 qm	-	-
versiegelt 80 % (X)	1.298 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt 20 %	324 qm	1,0 WF	324 WE
Gesamtfläche:	15.426 qm		
Sich ergebende neue Wertigkeit:			12.789 WE

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung ergibt sich eine Wertigkeit in Höhe von 12.789 WE, so dass sich mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ein **Guthaben an Kompensation** in Höhe von **7.845 WE** ergibt, welches der Gemeinde Langen für die Kompensation sich ergebender Eingriffe im Rahmen von Bauleitplanverfahren oder bei Bauvorhaben zur Verfügung steht.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Aufgrund der Festsetzung des überwiegenden Plangebietes als Grünland, entsprechend dem Bestand, sind erhebliche Eingriffe bezüglich der Fauna im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung konkreter Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich daher Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Aufgrund der Lage des

Gebietes mit z.T. 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 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 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 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

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Durch das GEG werden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z. B. Solar oder Biomasse).

Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann.

Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten.

Das Gesetz 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) 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 hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 13.10.2021 bis 15.11.2021 öffentlich 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 14.12.2021.

Langen, den

21. JAN. 2021

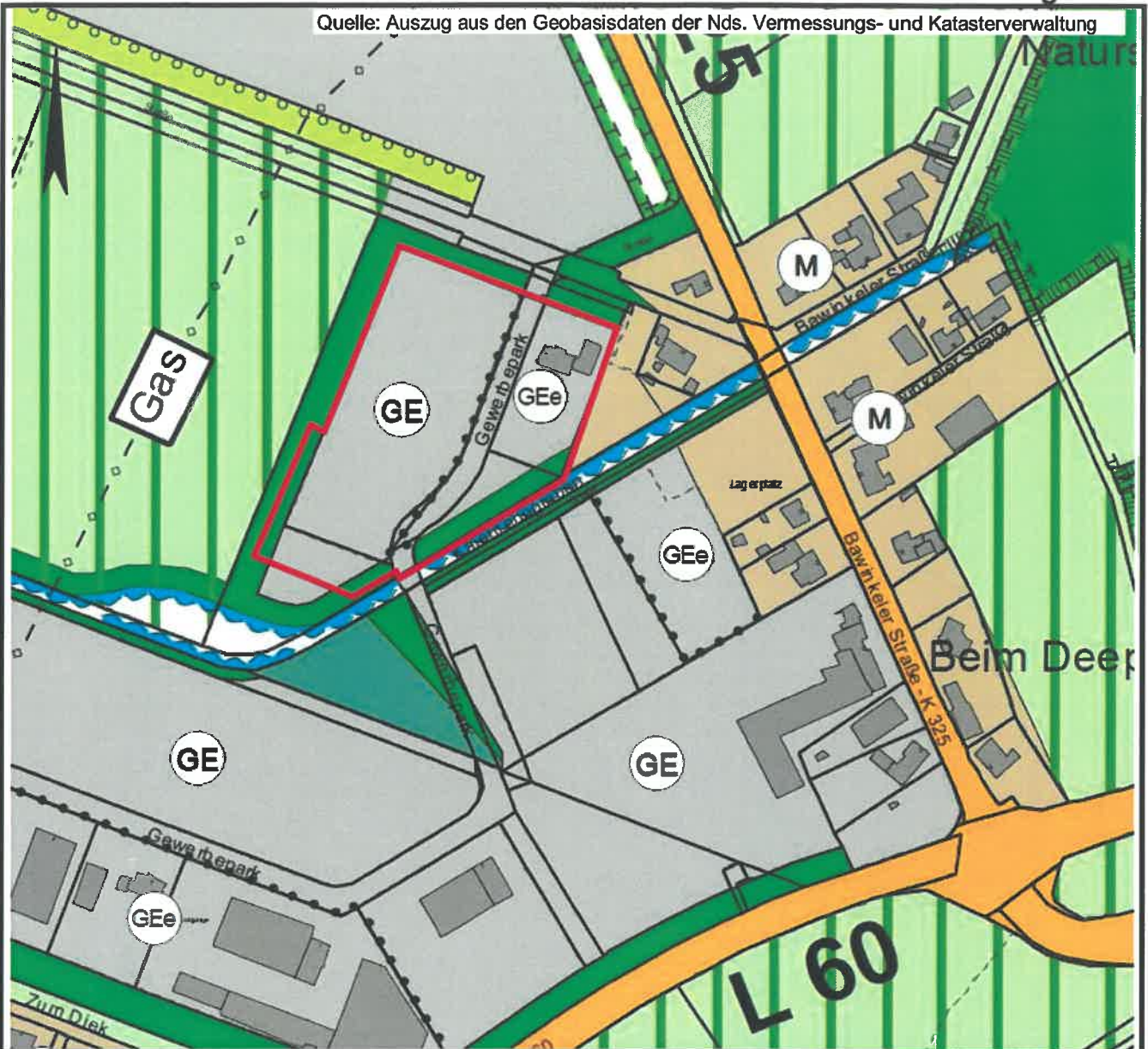

Bürgermeister



8 Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2 Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11

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



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung
- GE Gewerbegebiet GEe mit Einschränkungen
- M Gemischte Bauflächen
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Eingrünung, Grünflächendurchdringung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltung
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

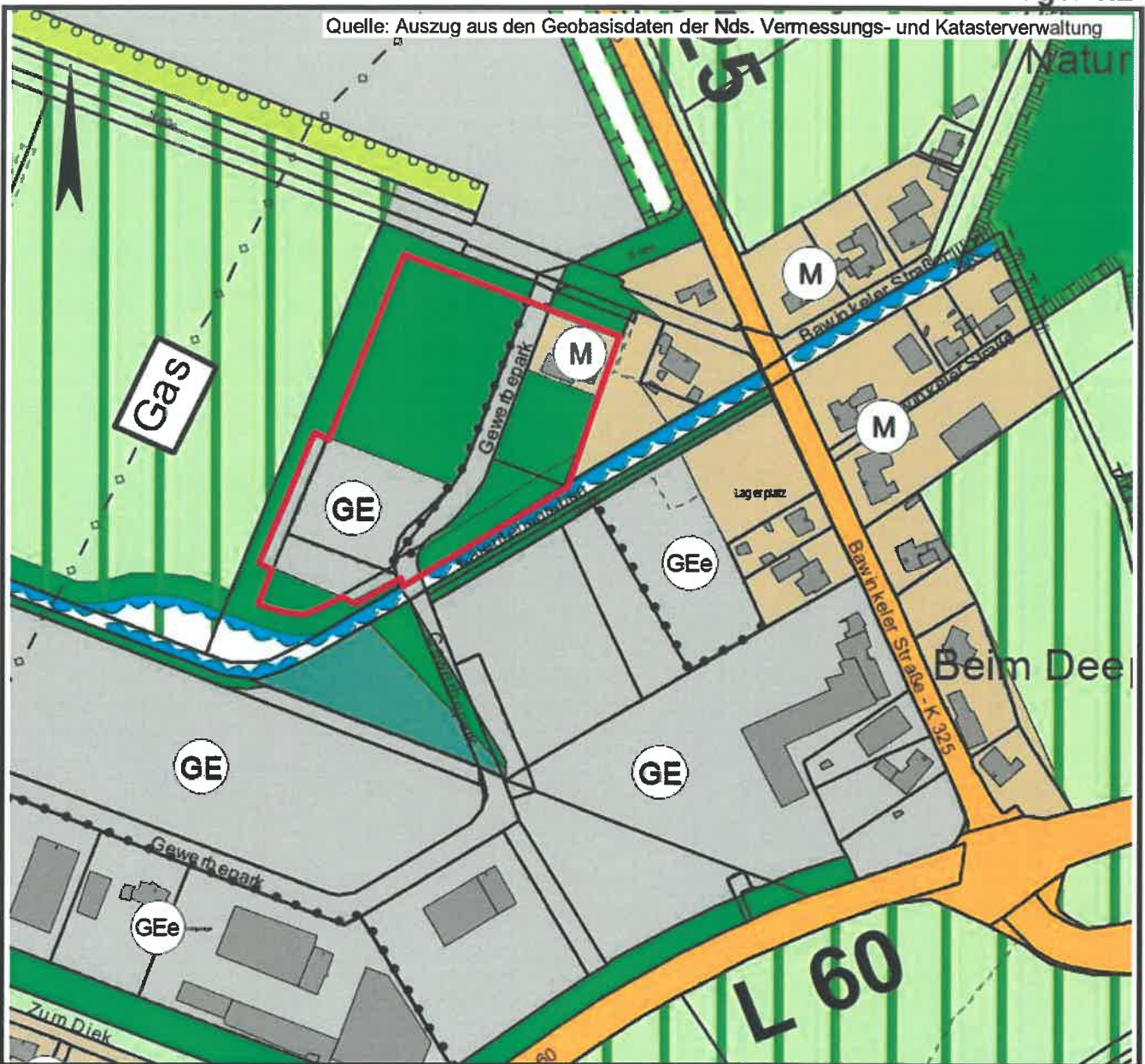
Gemeinde Langen

Anlage 1.1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 11,
 2. Änderung

Bisherige Darstellungen
 des
 Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -

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



Legende:

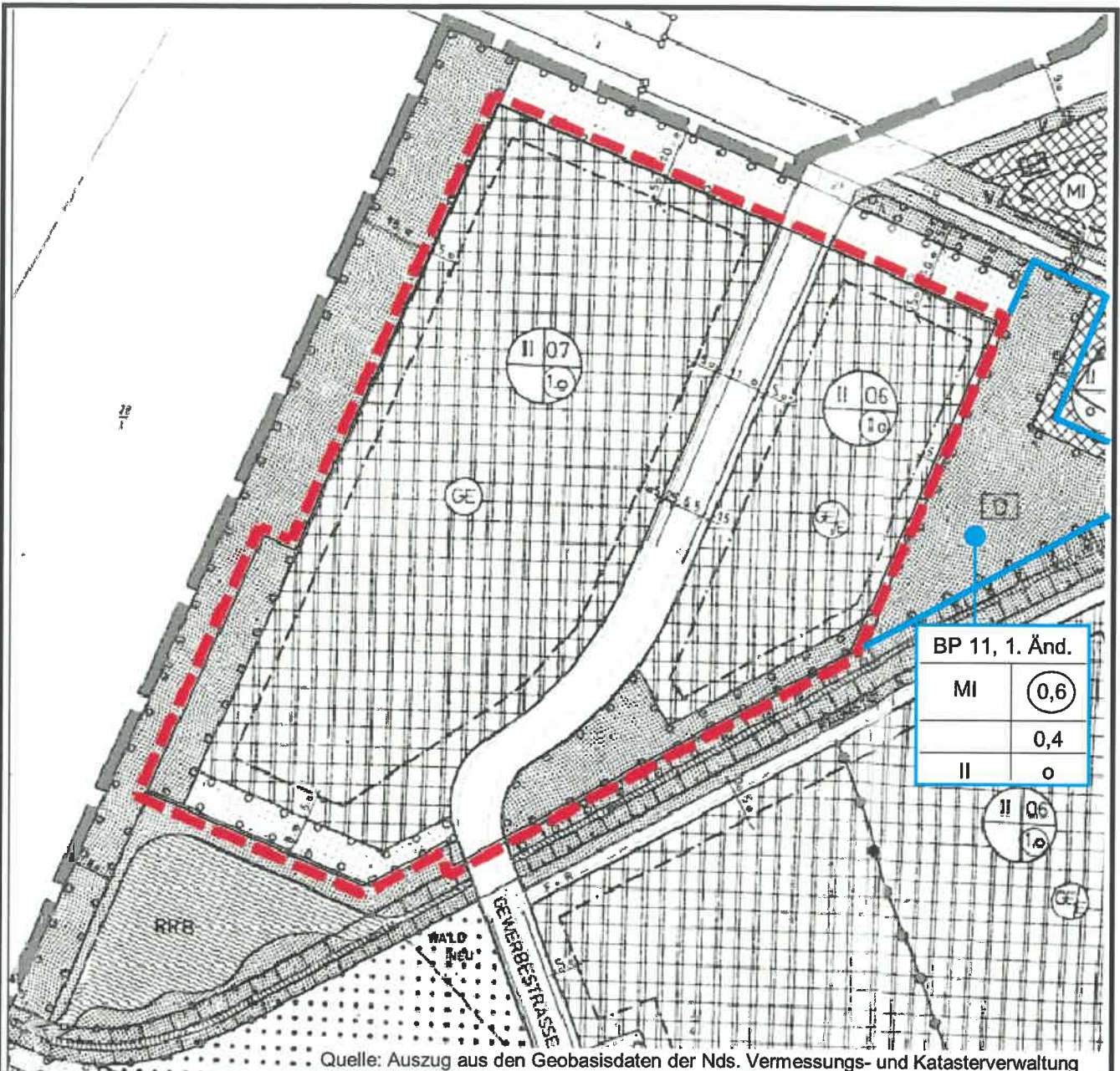
- Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- GE Gewerbegebiet GEE mit Einschränkungen
- M Gemischte Bauflächen
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Eingrünung, Grünflächendurchdringung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Sondergebiet zur Steuerung von Tierhaltung
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

Gemeinde Langen

**Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 11,
2. Änderung**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



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

Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 11, 2. Änderung
 - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 11
 - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 11, 1. Änderung
- Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 und 1. Änd.:**
- GE Gewerbegebiet GE/E mit Einschränkungen
 - MI Mischgebiet
 - 0,4/0,7 Grundflächenzahl (1,0) Geschossflächenzahl
 - o offene Bauweise
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Fläche für die Wasserwirtschaft
- Regenwasserrückhaltebecken (RRB)

Gemeinde Langen

**Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 11,
2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 11**

- unmaßstäblich -