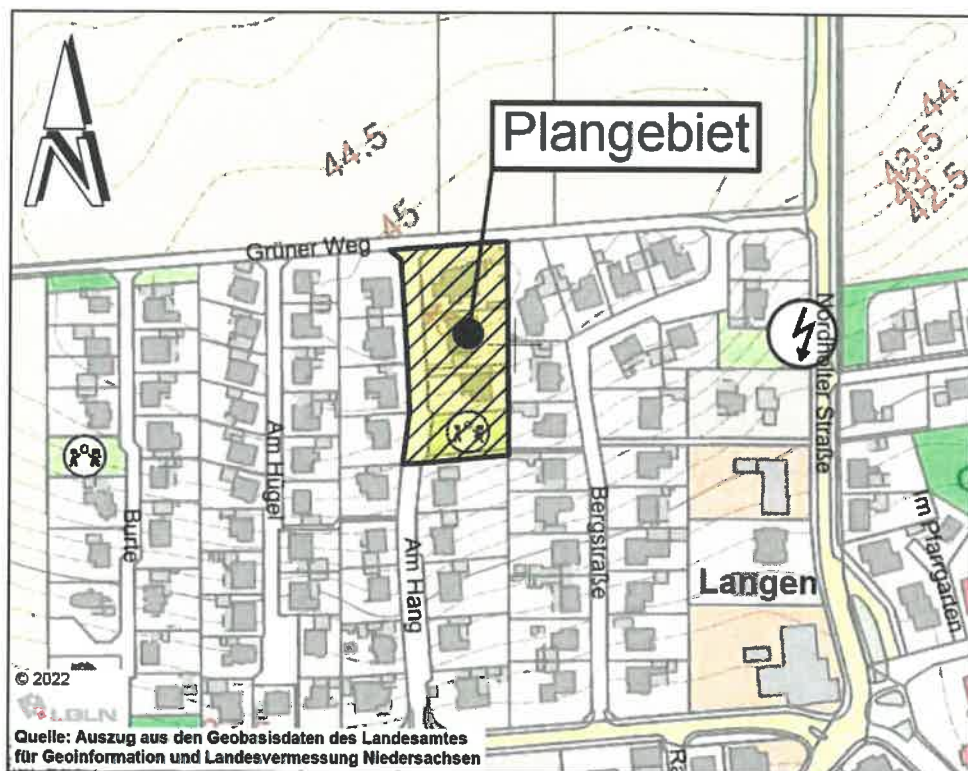


**Gemeinde Langen**  
Landkreis Emsland



**Begründung**  
zur  
**2. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 4**  
**„Auf dem Langer“**  
Mit örtlichen Bauvorschriften  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE 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 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>6</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
3.3    BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN .....	8
3.4    BAUGRENZEN .....	8
3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG .....	9
3.6    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABSATZ 3 NBAUO) .....	9
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	10
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....	11
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>12</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>14</b>
<b>8 ANLAGE</b> .....	<b>14</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf dem Langer“ befindet sich im nordwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Langen zwischen der nördlich verlaufenden Straße „Grüner Weg“ und der südlich verlaufenden Bawinkeler Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst die Straße „Am Hang“ mit den beidseitig dieser Straße angrenzenden Grundstücke und hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung umfasst einen Teilbereich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes und hat eine Größe von ca. 4.800 m<sup>2</sup>

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. in der 1. Änderung ist der südliche Bereich der vorliegenden Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wurde jedoch mangels Bedarf nicht realisiert und stellt sich zurzeit als Rasenfläche dar. Ein Erfordernis ist auch in Zukunft aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich. Die Gemeinde Langen beabsichtigt daher im Bereich des bisher festgesetzten Kinderspielplatzes eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Aufgrund der Lage des Gebietes mit umliegender Wohnbebauung und der vorhandenen Erschließung ist eine Nachverdichtung am vorliegenden Standort städtebaulich sinnvoll. Diese Fläche soll daher aufgrund des vorliegenden Bedarfs als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der nördliche Bereich der vorliegenden 2. Änderung ist bisher bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wurden die nicht überbaubaren Bereiche seinerzeit so gewählt, dass entsprechende Sicherheitsabstände zu einer dieses Gebiet querenden Hochspannungsfreileitung eingehalten wurden. Diese Freileitung wurde jedoch bereits vor Jahren zurückgebaut. Mit der vorliegenden Planung soll daher im Bereich der ehemaligen Leitung entsprechend angepasst werden und als überbaubares allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Insgesamt entsteht damit in Verbindung mit dem überplanten Spielplatz ein durchgehender Bauteppich.

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

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 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 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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

Mit der Änderung wird eine öffentliche Grünfläche überplant und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt um die Bebauung mit einem Wohnhaus zu ermöglichen. Zudem sollen Baugrenzen verlegt und somit bestehende Bauteppiche erweitert werden. Außerdem werden Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen getroffen.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer damit zulässigen Grundfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Zudem ist das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut.

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

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

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als Wohnbaufläche dargestellt. Daraus kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Kleinsiedlungsgebiet oder ein reines, ein allgemeines bzw. ein besonderes Wohngebiet entwickelt werden. Das Gebiet wird mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## 2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf dem Langer“ befindet sich im nordwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Langen zwischen der nördlich verlaufenden Straße „Grüner Weg“ und der südlich verlaufenden Bawinkeler Straße.

Die Flächen des Ursprungsplanes sind überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung ist die Bebauung des Gebietes durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Freiflächen der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung umfasst einen Teilbereich im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes. Der südliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Rasenfläche dar und ist bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der nördliche Bereich ist bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entsprechend bebaut.

Im Norden wird das Plangebiet von der Straße „Grüner Weg“ begrenzt. Dahinter befinden sich Ackerflächen. Im Osten, Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet.

Südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 250 m befindet sich u. a. mit der Kirche und dem angrenzenden Friedhof der Ortskern der Gemeinde Langen. Dieser zentrale Bereich ist fast ausschließlich von Wohnbebauung umgeben.

## 2.5 Immissionssituation

### Verkehrslärm

Mit der Nordholter Straße (K 322) und der Bawinkeler Straße (K 325) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen in Abständen von ca. 150 m östlich bzw. südlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen und der dazwischenliegenden Bebauung sind durch diese Straßen im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

### Gewerbelärm

Südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 150 m befinden sich gewerbliche Betriebe innerhalb der bebauten Ortslage von Langen. Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung geplante Erweiterung des Bauteppichs ist jedoch so gewählt, dass neu ermöglichte Bebauung nicht näher an gewerbliche Betriebe heranrückt. Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich somit nicht.

### Landwirtschaftliche Immissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im größeren Abstand mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung geplante Erweiterung des Bauteppichs liegt jedoch so,

dass neu ermöglichte Bebauung nicht näher an diese Betriebe heranrückt. Auswirkungen auf bestehende Tierhaltungsbetriebe aufgrund der Planung ergeben sich somit nicht. Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zu diesen Betrieben sind erhebliche landwirtschaftliche Immissionen im Plangebietsbereich ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Wirtschaftsdünger sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

#### Sonstige Immissionen

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

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

### **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Mit der vorliegenden Planung soll ein bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzter Bereich überplant und dem angrenzend ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Die für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden daher für die Erweiterungsfläche übernommen. Zudem sollen bestehende Baugrenzen angepasst werden um den überbaubaren Bereich im Plangebiet zu vergrößern und so gleichzeitig einen durchgehenden Bauteppich zu erzeugen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. in der 1. Änderung wurde zudem die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) für Hauptgebäude festgesetzt. Diese Festsetzung wird ersatzlos aufgehoben um den Gestaltungsfreiraum für Bauwillige im Plangebiet zu verbessern.

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

Der nördliche Teil des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebietes stellt eine Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung dar und soll für die Errichtung eines Einfamilienhauses genutzt werden. Er wird daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt unverändert erhalten und wird auch für die Erweiterungsfläche übernommen und damit der Höchstwert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ. Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Gebietes gewährleistet. Somit liegt eine einheitliche Grundflächenzahl im Änderungsgebiet und im angrenzenden Bereich vor.

#### Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die im Plangebiet bestehende und die angrenzende Wohnbebauung stellt sich als eingeschossige Einfamilienhausbebauung dar. In Anpassung an diese vorhandene Bebauung wird die Geschosshöhe, wie auch im Ursprungsplan, auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Ursprungsplan wurde zudem eine Geschossflächenzahl von 0.5 festgesetzt. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes erfolgten jedoch auf Grundlage der BauNVO 1962. Mit der Überleitung in die BauNVO 1990 ist die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt, im Gegensatz zur BauNVO 1962, die Geschossfläche in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, unberücksichtigt. Somit erübrigt sich bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

#### Höhe baulicher Anlagen

Gleichzeitig werden im Plangebiet Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich eine mögliche neue Bebauung sowohl an die Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung im Plangebiet, sowie an die Bebauung in den jüngeren Wohngebieten und in den angrenzenden Siedlungsbereichen, orientiert.

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

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach usw.) beträgt 9,0 m.

Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

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

### **3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen**

Die Gebäudestruktur im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten ist durch eine offene Bauweise geprägt, die sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammenfügt. Um die vorhandene Gebäudestruktur abzusichern wird für das vorliegende Plangebiet daher ebenfalls die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Aus dem gleichen Grund und damit die Ein- und Zweifamilienhausstruktur bestehen bleibt, ist es nach Auffassung der Gemeinde zusätzlich erforderlich die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig ist.

### **3.4 Baugrenzen**

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden die im Ursprungsplan und die mit der 1. Änderung des Ursprungsplanes festgesetzten Baugrenzen im nördlichen Teil des Plangebietes erweitert.

Im Ursprungsplan wurden die nicht überbaubaren Bereiche seinerzeit so gewählt, dass entsprechende Sicherheitsabstände zu der dieses Gebiet querenden Hochspannungsfreileitung eingehalten werden. Diese Freileitung wurde jedoch bereits vor Jahren zurückgebaut. Mit der vorliegenden Planung wird der nicht überbaubare Bereich im Bereich der Freileitung daher zurückgenommen und als überbaubares allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die neuen Baugrenzen verlaufen dann mit einer Tiefe von 3 m entlang der südlich und westlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Dadurch wird insbesondere eine ergänzende Bebauung auf Freiflächen innerhalb der bestehenden Bebauung ermöglicht und so die bauliche Entwicklung und Nachverdichtung dieses Siedlungsbereiches gefördert.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Die Baugrenzen am nördlichen und am östlichen Plangebietsrand bleiben unverändert auf 8 m bzw. 3 m erhalten.

Um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und zur Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der Bebauung und

einer aufgelockerten Bebauungsstruktur, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von bis zu 3 m zur Straße „Grüner Weg“ und zur Straße „Am Hang“ alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

### 3.5 Grünordnerische Festsetzung

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

Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu setzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Derartige Bepflanzungen verbessern die innere Durchgrünung und damit auch die kleinklimatische Situation im Plangebiet und tragen gleichzeitig zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ Festsetzungen zu anzulegenden Baumbepflanzungen getroffen. Diese Anpflanzungen wurden jedoch nicht umgesetzt.

### 3.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Absatz 3 NBauO)

#### Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Gemeinde zunehmend Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes wird daher festgesetzt, dass Stein- bzw. Schotterbeete nur zugelassen werden, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des Baugrundstücks (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und insgesamt maximal 5 m<sup>2</sup> groß ist.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf den verbleibenden 60 % Grundstücksfläche, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind solche Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

#### Oberflächenwasser

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

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

#### Freileitungen

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind. Freileitungen führen in der Regel zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und sollen daher ausschließlich während der Bauzeit zulässig sein. Die unterirdische Verlegung mit Leitungen zur Stromversorgung, zur Übertragung von Informationen (Kabelfernsehen oder Telekommunikation) gehört seit Jahrzehnten zum üblichen technischen Standard und ist damit sowohl technisch als auch wirtschaftlich realisierbar.

Die Gemeinde befürchtet, dass aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zukünftig der öffentliche Belang des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zurückgestellt werden könnte und hält daher eine entsprechende Regelung für erforderlich.

#### Allgemeine Erklärung zu den örtlichen Bauvorschriften

Sollten sich einzelne oder alle der gemäß § 84 NBauO getroffenen örtlichen Bauvorschriften als unwirksam oder nichtig erweisen, hätte die Gemeinde im vorliegenden Fall diesen Bebauungsplan auch ohne die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

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

Mit der vorliegenden Änderung wird eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ überplant und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Erweiterungsfläche im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen. Da damit im Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten denen der umliegenden Flächen entsprechen und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen ergeben sich daher nicht.

Zudem werden im Plangebiet Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich eine neue Bebauung an der im Plangebiet und angrenzend bestehenden Bebauung orientiert.

Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich aufgrund der vorliegenden Planung ebenfalls nicht, weil die zusätzlichen überbaubaren Bereiche innerhalb einer bestehenden festgesetzten bebauten Wohnsiedlung liegen und sich somit erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft außerhalb des Ursprungsplanes nicht ergeben.

Durch die Vergrößerung der Bauteppiche im Bereich des Plangebietes wird innerhalb der bisherigen nicht überbaubaren Flächen eine ergänzende Bebauung im Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand des Siedlungsbereiches ermöglicht. Somit wird auch der Forderung des BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen, entsprochen.

## **4.2 Natur und Landschaft**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

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

Das Plangebiet umfasst einen ca. 4.800 m<sup>2</sup> großen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 1.900 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

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

### Artenschutz

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

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der

im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Erweiterung der überbaubaren Bereiche ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

Westlich der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ wurde im Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung eine Fläche eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese Fläche war für Besucher des Spielplatzes als PKW - Stellplatz angedacht. Mit der Überplanung der öffentlichen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet ist diese Fläche jedoch nicht mehr notwendig und wird daher ebenfalls überplant und in das allgemeine Wohngebiet mit einbezogen.

### *Abfallbeseitigung*

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 6 Hinweise

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

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

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.

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

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

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

### **Denkmalschutz**

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

In den Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis aufgenommen:

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

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

Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist unzulässig.

Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen / Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaukel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss der archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die anfallenden Kosten für die Voruntersuchung und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss

sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgenden Rufnummern: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.“

## 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 27.02.2023 bis 30.03.2023 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.

### c) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 18.09.2023.

13. NOV. 2023

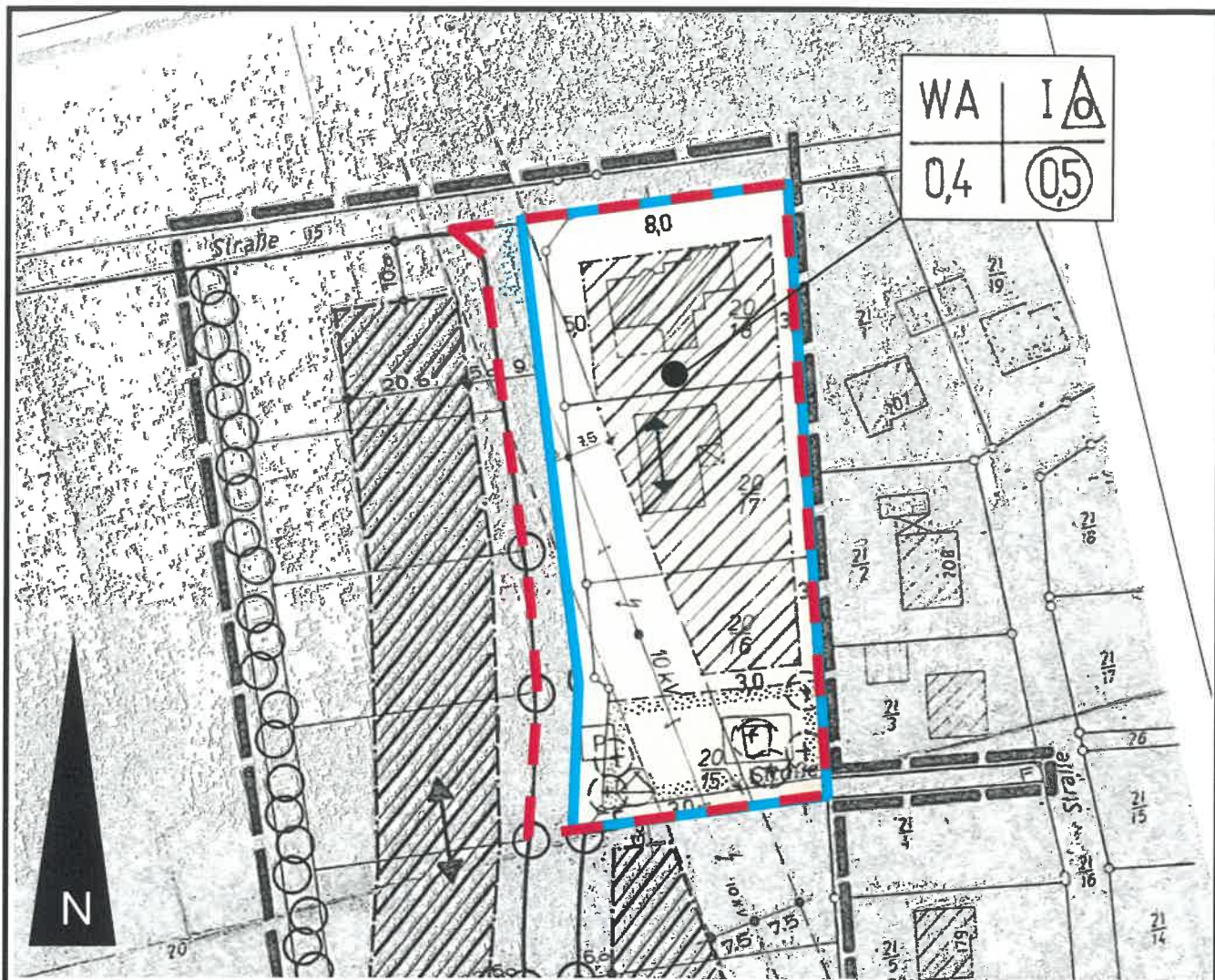
Langen, den .....

.....  
Bürgermeister



## 8 Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen



**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 4, 2. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 4, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 4

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 und 1. Änd.:**

**WA**      allgemeines Wohngebiet  
**0,4**      Grundflächenzahl  
**I**        Zahl der Vollgeschosse

0,5      Geschossflächenzahl

○      offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

▨      öffentliche Grünfläche    ⊕      Spielplatz

P      öffentliche Parkfläche

—●—      10 KV – Leitung mit Schutzstreifen

+ +      anzulegende Baumbepflanzung (nicht umgesetzt)

↔      Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

**Gemeinde Langen**

**Anlage 1  
 der Begründung zum  
 Bebauungsplan Nr. 4,  
 2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
 Festsetzungen im  
 Bebauungsplan Nr. 4 und  
 der 1. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 4**

**- unmaßstäblich -**