

BEGRÜNDUNG

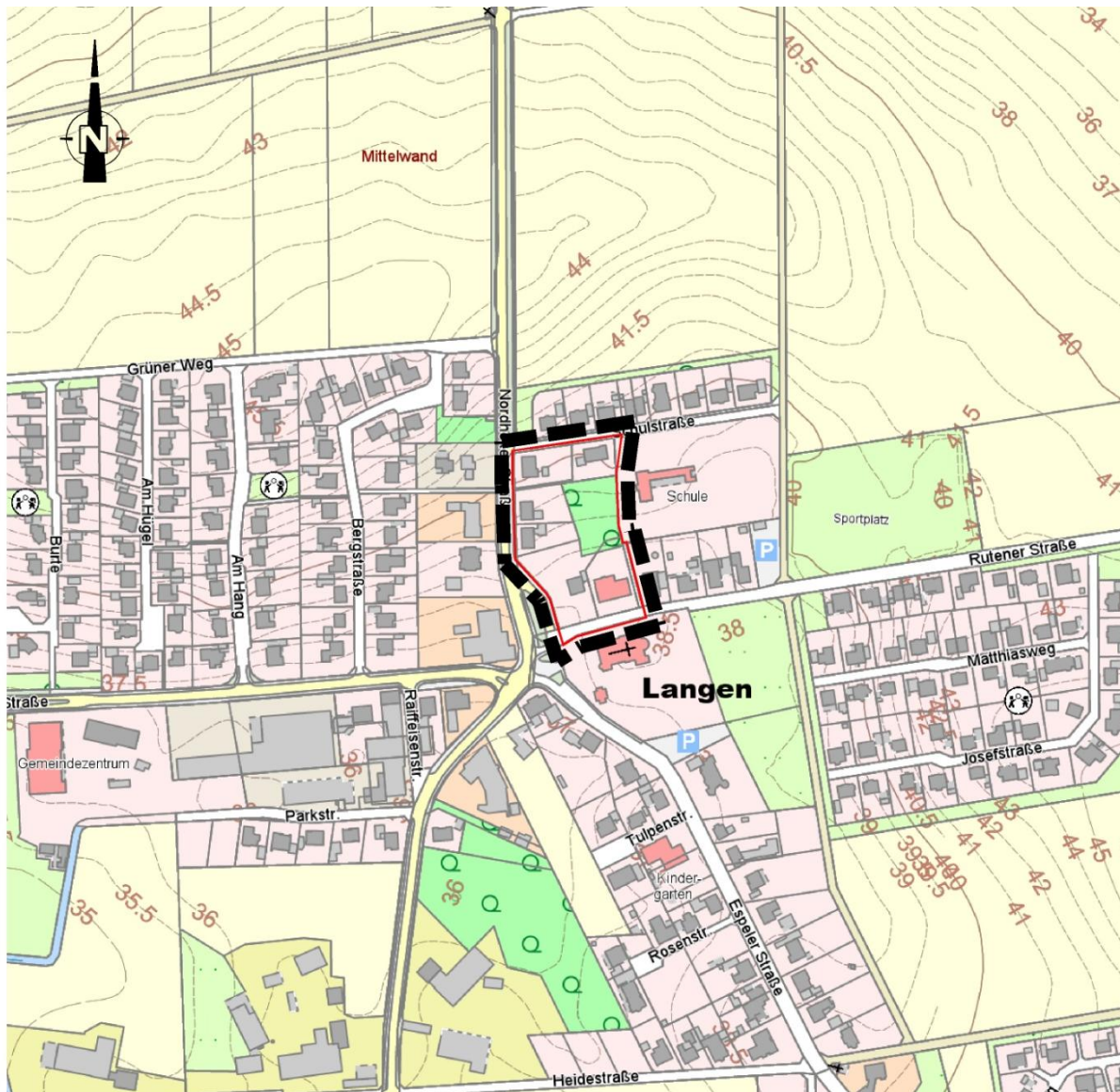
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „NÖRDLICH KIRCHE“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

GEMEINDE LANGEN

Landkreis Emsland



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Planungsunterlage	4
2	LAGE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland 2010	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
4.1	Aufgaben des Bebauungsplanes	6
4.2	Planerfordernis / Planinhalt	6
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Baugrenze, Bauweise	7
5.4	Flächen für den Gemeinbedarf	7
5.5	Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich und Parkplatz.....	7
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk / Fernwärme	7
5.7	Öffentliche Grünfläche	8
6	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
6.1	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 16 und Abs. 18 BauNVO.....	8
6.1.1	<i>Erdgeschossfußboden</i>	8
6.1.2	<i>Gebäudehöhe (Firsthöhe)</i>	8
6.2	Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:.....	8
7	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	8
7.1	Dachform und -neigung:.....	9
7.2	Außenwändflächen und Dacheindeckung	9
7.3	Oberflächenentwässerung	9
8	HINWEISE	9
8.1	Denkmalpflege	9
8.2	Versorgungsleitungen	9
8.3	Abfallentsorgung	9
8.4	Altlasten.....	10
8.5	Immissionen Kreisstraße 322 (Nordholter Straße)	10
8.6	Artenschutz	10
8.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung</i>	10
8.6.2	10
8.6.3	<i>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</i>	10
9	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	11
9.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
9.2	Belange des Immissionsschutzes	12
9.3	Belange der Infrastruktur.....	12
9.4	Belange der Landwirtschaft.....	12
9.5	Belange des Verkehrs.....	12
9.5.1	<i>Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen</i>	12
9.5.2	<i>Innere Erschließung</i>	12
9.6	Ver- und Entsorgung	13
10	STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	13
11	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	14
12	ABWÄGUNGSERGEBNIS	14
13	VERFAHRENSVERMERKE	14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises
Emsland (unmaßstäblich)4
Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde
Lengerich (Geltungsbereich B-Plan Nr. 23 rot umrandet) (unmaßstäblich)5

ANLAGEN:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 23 „Nördlich Kirche“ in der Gemeinde Langen, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH vom 22.10.2018

1 ALLGEMEINES

In der Gemeinde Langen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nördlich Kirche“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahmenplanung der Innenentwicklung der Gemeinde Langen. Die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Auch werden durch die geplanten Maßnahmen keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Planung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Damit gilt auch der Ausgleich von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 13a Abs. 4 und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

1.1 Planungsunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 500. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Langen, Gemarkung Langen, Flur 23. Die Planunterlage wurde vom ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Geschäftsbuchnummer 18/11 geführt.

2 LAGE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Rutener Straße und der Schulstraße, nördlich der St. Matthias-Kirche und liegt somit im zentralen Bereich der Ortschaft Langen. Westlich angrenzend befindet sich eine Bushaltestelle. Ebenfalls westlich in Nord-Südrichtung verläuft die Northolter Straße, die als Kreisstraße 322 eingestuft ist.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland 2010

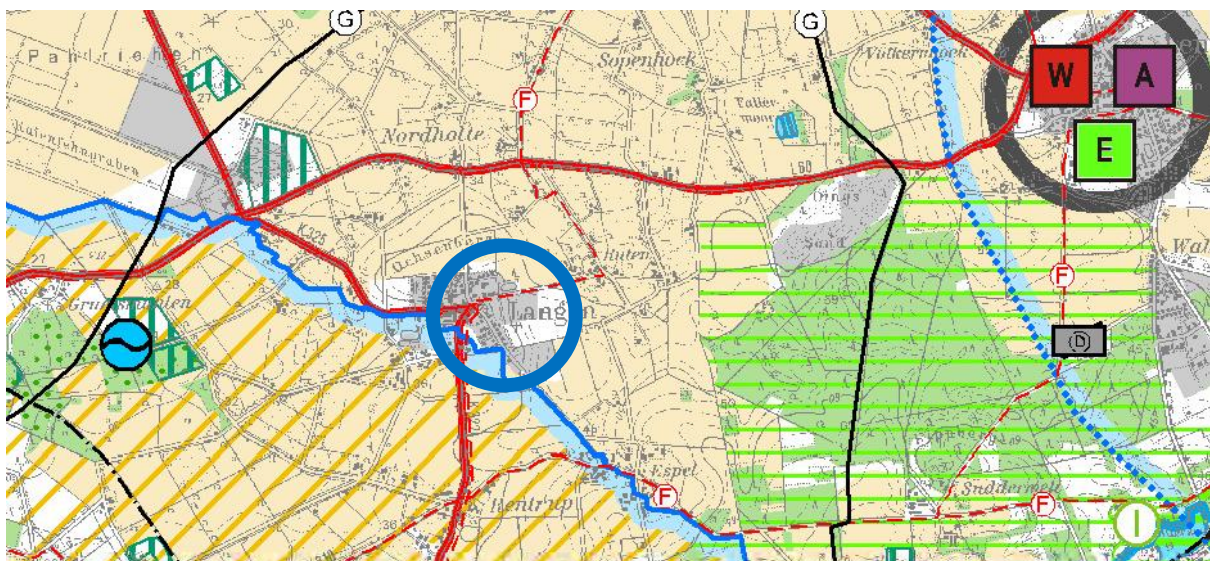


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland 2010 (RROP) wird der Geltungsbereich grau dargestellt. Diese Darstellung bedeutet, dass in diesem Bereich Bebauung vorhanden ist bzw. bauleitplanerisch gesichert ist. Im RROP wurde diese Darstellung nachrichtlich übernommen.

Im RROP ist Lengerich als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Lengerich wird als Standort besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten dargestellt.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB kann diese Bebauungsplanänderung von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen bzw. auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die Voraussetzung liegt hier vor. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

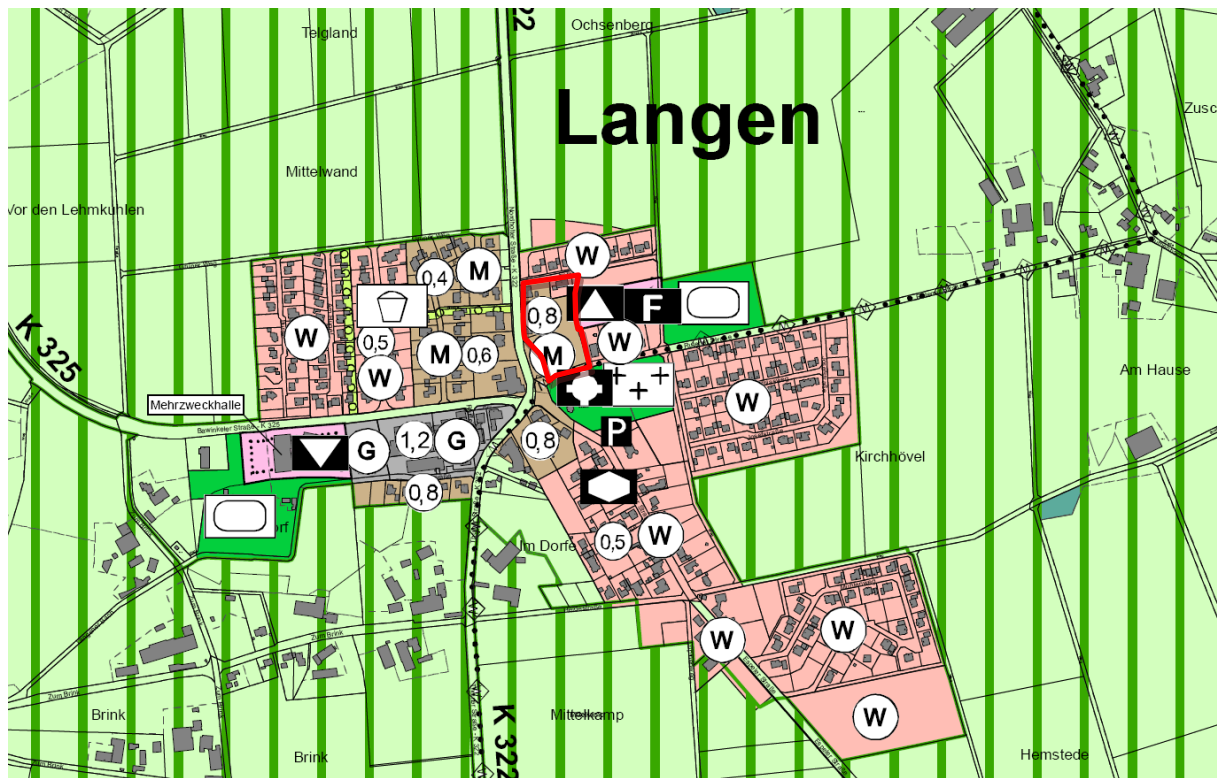


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich (Geltungsbereich B-Plan Nr. 23 rot umrandet) (unmaßstäblich)

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Langen (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

4.2 Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist u.a., dass durch den B-Plan kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Durch den demographischen Wandel bedingt stellt sich in den nächsten Jahren die Frage, wie ein würdevolles Älterwerden in der Gemeinde Langen mit aktuell 1.400 Einwohner möglich sein kann. Hierbei stehen folgende Aspekte im Vordergrund: Beibehaltung der dörflichen Umgebung, Erhaltung sozialer Strukturen, Organisation der medizinischen und pflegerischen Versorgung.

Die Wohnanlage soll zentral eingebettet in der Mitte des Ortes errichtet werden. Der Anteil älterer Menschen wird in den nächsten Jahren deutlich zunehmen. Im Demographie-Bericht wird dem Landkreis Emsland eine steigende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Dieser ist maßgeblich für die Entwicklung. Eine Vermietung ist vorrangig an Menschen ab einem Alter von 60plus aus der Samtgemeinde, aber auch an Menschen im Emsland geplant.

Anlass für die hier vorliegende Planung ist die Absicht, im Geltungsbereich eine Seniorenwohnanlage zu errichten, um somit der Nachfrage nach altengerechten Wohnungen im Ortskern der Gemeinde Langen zu entsprechen.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortes und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten, Kirche, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten etc.). Alternativen zur Verdichtung geeigneter Freiflächen sind in der vorliegenden Qualität nicht vorhanden.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Erfordernis von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und einer Fläche für den Gemeinbedarf wurde bereits unter Ziff. 4.2 dargelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insofern wird der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwert festgesetzt, um Vorhabenplanungen ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO muss daher von einer maximalen Versiegelung von 60 % ausgegangen werden. In den angrenzenden Baugebieten ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Diese wird für das WA 1 und WA 2 übernommen. Im WA 3 und der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

5.3 Baugrenze, Bauweise

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zu den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind Abstände einzuhalten, u.a. um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten.

Auch die offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist entsprechend der Zweckbestimmung ein Dorfgemeinschaftshaus zulässig, um gemeinschaftliche Aktivitäten für jung und alt zu ermöglichen. Das Thema „Leben in Langen“ wird somit gestärkt.

5.5 Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich und Parkplatz

Hierzu wird auf Ziff. 9.5 verwiesen.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk / Fernwärme

Für die Wärmeversorgung der Seniorenwohnanlage soll ein Blockheizkraftwerk (BHKW) installiert werden. Der wirtschaftliche und ökologische Grundgedanke des wärmegeführten Betriebes liegt darin, erzeugte Wärme vollständig und möglichst auch den Strom vor Ort zu

nutzen. Nicht gebrauchter Strom wird gegen Vergütung ins öffentliche Stromnetz eingespeist. Da auf diese Weise weniger an herkömmlicher Kraftwerkskapazität für die Stromerzeugung benötigt wird, substituiert die verstärkte Nutzung von BHKW den Strom aus fossilen Kondensationskraftwerken der Mittellast (hauptsächlich Kohle) und ermöglicht damit einen geringeren Kohlendioxid-Ausstoß.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche aus dem Bestand übernommen und festgesetzt. Diese Festsetzung dient als Vermeidungsmaßnahme und minimiert somit den Eingriff.

6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

6.1 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 16 und Abs. 18 BauNVO

6.1.1 Erdgeschossfußboden

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante der Fahrbahn der nachfolgend genannten Erschließungsstraßen vor der jeweiligen Gebäudemitte. Der Bezugspunkt für das WA 1 befindet sich auf der Nordholter Straße, für das WA 2 auf der Rutener Straße und für das WA 3 an der Schulstraße. Die Höhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe (SH)) darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.

6.1.2 Gebäudehöhe (Firsthöhe)

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe=Oberkante Dacheindeckung) gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude in den Was 1 und 2 9,0 m und im WA 3 12,0 m nicht überschreiten.

6.2 Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

Im Einvernehmen mit der Gemeinde Langen ist eine Überschreitung der Baugrenze im WA 2 entlang der Rutener Straße und der Planstraße um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Langen hält sich bei der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften bewusst zurück. Lediglich die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden hierzu getroffen, um zum Erhalt und zur Verwirklichung eines einheitlichen Ortsbildes beizutragen:

7.1 Dachform und -neigung:

Die Hauptdächer in den WAs 2 und 3 sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° auszubilden.

Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 65 m² sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

7.2 Außenwändflächen und Dacheindeckung

Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude im WA 2 ist Verblendmauerwerk mit rotem, rot-braunen oder bronze rotgelb Farbtönen zu verwenden. Zusätzlich ist in den Was 1 und 3 eine Putzbauweise in den Farbtönen weiß oder hellgelb zulässig. Für die Dacheindeckung in den WAs 2 und 3 sind nur Dachziegel oder Dachsteine in rotem oder rot-braunen Farbtönen zu verwenden.

7.3 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser ist zu versickern oder zu verrieseln. Die befestigten Außenflächen der Grundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf benachbarte Flächen, insbesondere Verkehrsflächen, ist nicht zulässig.

8 HINWEISE

8.1 Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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

8.2 Versorgungsleitungen

Es sind ausreichende Trassen von mind. 1,5 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung zu stellen.

8.3 Abfallentsorgung

Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18,0 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

8.4 Altlasten

Altlasten (Altablagerungen / Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt) unverzüglich zu informieren.

8.5 Immissionen Kreisstraße 322 (Nordholter Straße)

Von der K 322 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8.6 Artenschutz

8.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Abrissarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Kurz vor Abriss des Gebäudekomplexes ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und die betroffenen Objekte sind auf Besatz zu prüfen. Sollten keine Individuen festgestellt werden, erfolgt die Freigabe des Abrisses. Sollten Individuen festgestellt werden, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Vermeidungsmaßnahme V4: Die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der potenziell vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60 °C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

8.6.2

8.6.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Ausgleichsmaßnahme A1: Der Habitatverlust für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten Dohle, Gartenrotschwanz, Haussperling und Waldohreule muss ausgeglichen werden. Es sind geeignete Nistkästen an den umliegenden Gebäuden aufzuhängen und zu pflegen.

Folgende Nistkästen sind hierzu erforderlich:

	Art	Anzahl
Dohlenkasten	Dohle	5
Nischenbrüterhöhle	Gartenrotschwanz und Haussperling	10
Nistkorb	Waldohreule	2

Ausgleichsmaßnahme A2: Der Quartierverlust für die potenziell vorkommenden Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermäusen muss ausgeglichen werden. Es sind geeignete Nistkästen an den umliegenden Gebäuden aufzuhängen und zu pflegen.

Folgende Nistkästen sind hierzu erforderlich:

	Art	Anzahl
Fledermausflachkasten	Gebäudebewohnende Fledermäuse	10

Die Anlage eines detaillierten Maßnahmenplans und eine fachgerechte, eventuell mit einem Monitoring begleitete Umsetzung der Maßnahmen werden empfohlen.

Die ökologische Funktion dieser Maßnahme ist laut Leitfaden der EU-Kommission zum strengen Artenschutz (Europäische Kommission 2007, Kap. II - Rn.74) eindeutig nachzuweisen. Es gilt mit einem angemessenen Aufwand die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme durch Funktions- und Stabilitätsnachweis zu bestätigen.

Begründung:

Die Maßnahmen minieren den Eingriff in den vorkommenden Artenbestand des Plangebietes und angrenzender Bereiche.

9 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

9.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes sind nicht betroffen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a BauGB ist zudem nicht erforderlich, weil die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

9.2 Belange des Immissionsschutzes

Geruchsimmissionen Tierhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Da bereits die vorhandene Wohnbebauung näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heranreicht als die vorliegende Bauleitplanung, werden diese Betriebe durch das geplante Vorhaben in ihrer weiteren Entwicklung nicht zusätzlich eingeschränkt.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Im weiteren Umfeld zum Planbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

9.3 Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Wohnflächen geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Langen gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

9.4 Belange der Landwirtschaft

Unter Kapitel 9.2, hier speziell die Erläuterungen zu den Geruchsimmissionen aus tierhaltenden Betrieben, wird herausgestellt, dass die Entwicklung der einzelnen Betriebe nicht beeinträchtigt wird.

Sofern die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geltenden Bestimmungen (z. B. Düngerverordnung) erfolgt, sind keine Einschränkungen für die künftigen Baugrundstücke zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Ziff. 9.2 wird verwiesen.

9.5 Belange des Verkehrs

9.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Die verkehrstechnische Anbindung bzw. die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt bereits über die „Schulstraße“, der „Nordholter Straße“ und die „Rutener Straße“.

9.5.2 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung führt eine 6,0 m breite Stichstraße von der Rutener Straße im Süden und eine 6,0 m breite Stichstraße von Schulstraße im Norden in das Plangebiet. Da auf Grund der Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche keine Müllfahrzeuge im Plangebiet wenden können, werden an der von Müllfahrzeugen befahrbaren Straßen Mülleimersammel-

plätze festgesetzt. Um im Plangebiet fußläufig bestimmte Bereiche erreichen zu können, werden entsprechende Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Für die Steuerung des ruhenden Verkehrs, werden Parkplätze entlang der Rutener Straße und vor der Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

9.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an Ver- und Versorgungsanlagen angeschlossen. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Versorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Versorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18,0 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

10 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ

Fläche des Plangebietes	9.624 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)	6.516 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus	1.113 m ²
Straßenverkehrsfläche	942 m ²
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg	408 m ²
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz	412 m ²
Grünfläche öffentlich	174 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen Mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk / Fernwärme	59 m ²

11 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage.

12 ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in dieser Begründung sowie oben unter Ziff. 11 dieser Begründung dargelegt. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge zu beschließen.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Nördlich Kirche“ der Gemeinde Langen wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den _____.____._____
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Langen

Langen, den _____.____._____
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Langen hat am _____.____._____ den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Langen, den _____.____._____
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf dieses Bebauungsplanes in der Zeit vom _____.____._____ bis _____.____._____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Langen, den _____.____._____
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Langen hat diese Begründung in seiner Sitzung am _____.____._____ beschlossen.

Langen, den _____.____._____
Bürgermeister