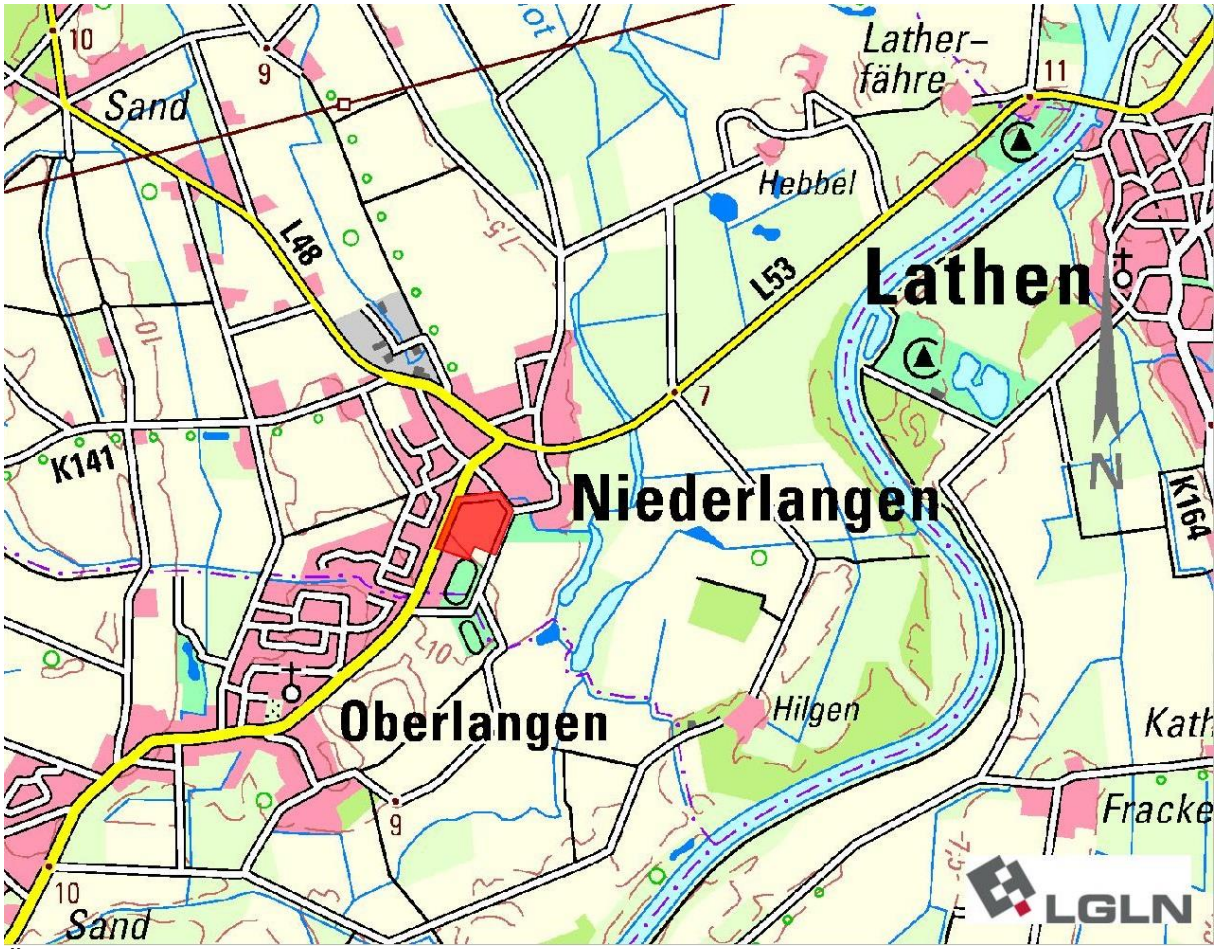
Gemeinde Niederlangen

Bebauungsplan Nr. 35 „Lohbreite“

Begründung

Bebauungsplan gem. §13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit textlichen Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Übersichtsplan

ENTWURF

Stand: 05. Juni 2019

Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Meppen
Am Nachtigallenwäldchen 2 | 49716 Meppen
Tel. 05931-9358-0
E-Mail: info-meppen@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Demografische Entwicklung 4
1.2.1 Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2017 5
1.2.2 Bevölkerungsvorausberechnungen 2016 bis 2026 6
1.3 Lage und Anbindung 8
1.4 Geltungsbereich 10
1.5 Historische Vornutzung 11
1.6 Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ 12
2 Übergeordnete Planungen 13
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 13
2.2 Flächennutzungsplan 14
3 Städtebauliches Konzept 16
4 Städtebauliche Daten 17
5 Belange des Umweltschutzes 18
5.1 Natur und Landschaft 18
5.2 Artenschutz 18
6 Immissionsschutz und Restriktionen 19
6.1 Verkehrslärm 19
6.2 Sportlärm 20
6.3 Landwirtschaftliche Geruchsemissionen 21
6.4 Hochwasserrisiko 22
7 Erschließung, Ver- und Entsorgung 23
7.1 Wasserversorgung 23
7.2 Oberflächenentwässerung 23
7.3 Abwasserbeseitigung 23
7.4 Gas- und Elt- Versorgung 23
7.5 Abfallbeseitigung 23
7.6 Telekommunikation 23
8 Inhalt des Bebauungsplanes 24
8.1 Art der baulichen Nutzung 24
8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 24
8.3 Straßenverkehrsflächen 25

8.4 Grünflächen 25
8.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 26
8.6 Regelungen zur Oberflächenentwässerung 26
9 Zeichnerische Festsetzungen 26
9.1 Höhenfestsetzung 26
9.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten 27
9.3 Baugrenzen 27
9.4 Regenrückhaltebecken 27
10 Textliche Festsetzungen 28
10.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 28
10.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gem. §§ 12 und 14 BauNVO 28
10.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO 28
10.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 29
10.5 Straßenbäume 31
10.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a 31
11 Örtliche Bauvorschriften 32
11.1 Einfriedung 32
11.2 Vorgartenbereich im Allgemeinen Wohngebiet 32
12 Hinweise 33
12.1 Baunutzungsverordnung 33
12.2 Bodenfunde 33
12.3 Ablagerungen 33
12.4 Erkundigungspflicht 33
12.5 Abfallentsorgung 34
12.6 Artenschutz 34
12.7 Anschluss Telekommunikationsleitung 34
12.8 Hochwasserrisiko 34
12.9 Emissionen ausgehend von der Landesstraße 48 34
13 Verfahrensvermerke 35

Anlage 1: Planzeichnung für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen
Anlage 2: IEL-Bericht-Nr.: 4198-18-L1 Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: „Wohnbaufläche in Niederlangen östlich Schulstraße (L48)“
Anlage 3: Potenzialabschätzung Brutvögel und Amphibien 2019

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Niederlangen ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Lathen und liegt im Landkreis Emsland in der Nähe zu den Niederlanden. Um der Bevölkerung ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Niederlangen die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §13b BauGB.

Die Siedlungsbereiche von Niederlangen und Oberlangen westlich der Schulstraße (L48) sind bereits zusammengewachsen. Zudem teilen sich die beiden Mitgliedsgemeinden bereits unterschiedliche Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise die Grundschule, den Sportplatz und eine im Jahr 2018 errichtete Sporthalle. Daher strebt die Gemeinde Niederlangen die Ausweisung eines Wohngebietes östlich der L48, südlich des Ortskerns und nördlich der Kindertagesstätte sowie der neuen Sporthalle an. Um zukünftig eine gute Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen gewährleisten zu können, soll in diesem Zusammenhang die bestehende Kindertagesstätte erweitert werden. So sollen attraktive Baugrundstücke geschaffen werden, um in erster Linie jungen Familien die Möglichkeit zu bieten ein Eigenheim zu errichten.

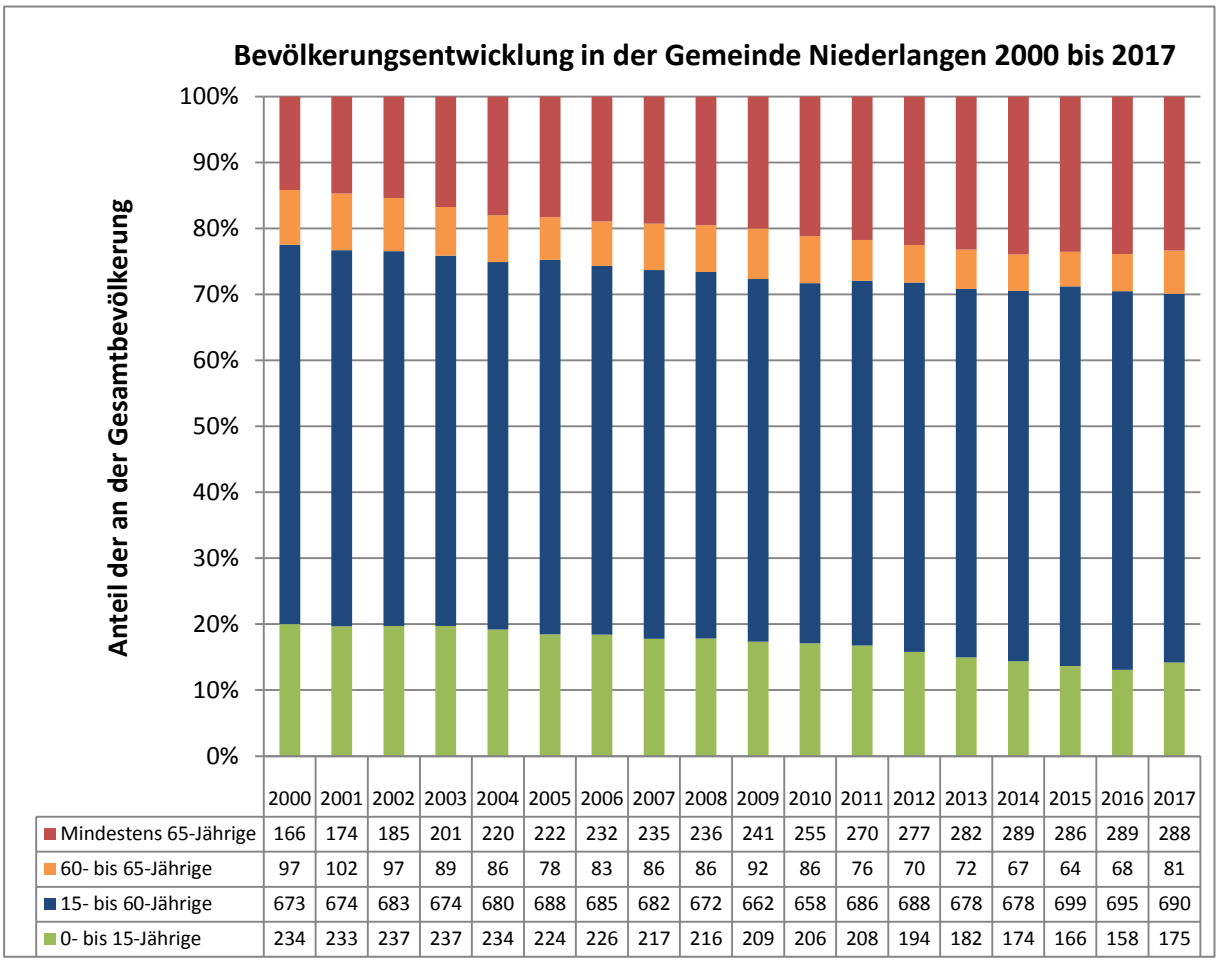
1.2 Demografische Entwicklung

In den folgenden beiden Kapiteln wird die Entwicklung der Bevölkerung von 2000 bis 2017 in der Gemeinde Niederlangen erläutert. Im Anschluss daran wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2021 und 2026 betrachtet, wobei es sich jedoch um die Daten für die Samtgemeinde Lathen handelt, da für die Gemeinde Niederlangen seitens des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) keine Daten zur Verfügung stehen.

1.2.1 Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2017

Die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Niederlangen ist seit dem Jahr 2000 gestiegen. Dabei hat sich eine relative Bevölkerungszunahme von 5,5 % und eine absolute Zunahme von 64 Personen ergeben. Die Bevölkerungszahl der Samtgemeinde Lathen hat in diesem Zeitraum um 11,3 % zunehmen können und die Bevölkerung im gesamten Landkreis hat um 6,8 % zugenommen.

In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerungsstruktur gewandelt, sodass anhand der statistischen Daten der voranschreitende demographische Wandel deutlich wird (siehe Abbildung 1). Insbesondere die Anteile der jüngsten und ältesten Bevölkerungsgruppen haben sich rückläufig entwickelt (-25,2%) bzw. stark zugenommen (+73,5%). Der Anteil der Personen im Alter von 15 bis 60 stagnierte von 2000 bis 2017.



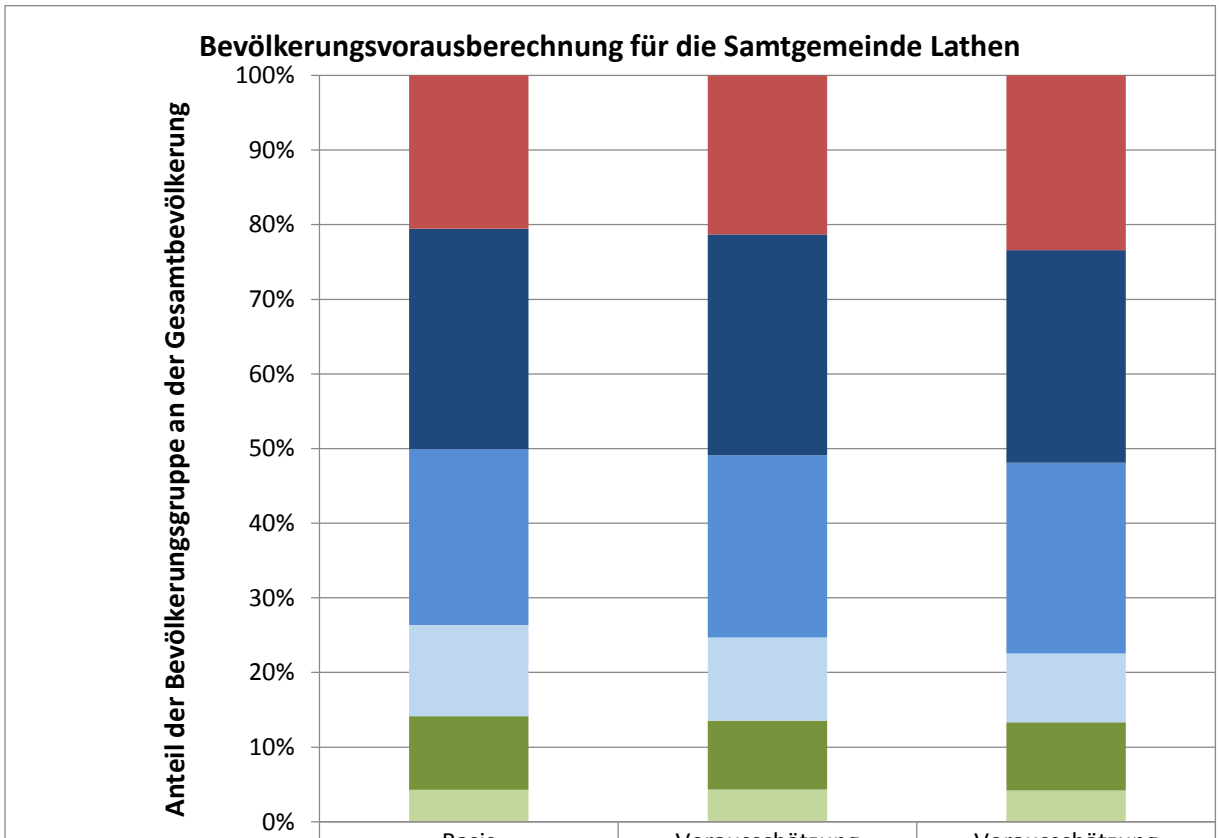
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mindestens 65-Jährige	166	174	185	201	220	222	232	235	236	241	255	270	277	282	289	286	289	288
60- bis 65-Jährige	97	102	97	89	86	78	83	86	86	92	86	76	70	72	67	64	68	81
15- bis 60-Jährige	673	674	683	674	680	688	685	682	672	662	658	686	688	678	678	699	695	690
0- bis 15-Jährige	234	233	237	237	234	224	226	217	216	209	206	208	194	182	174	166	158	175

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niederlangen 2000 bis 2017
Quelle: Eigene Darstellung nach LSN-Online 2018, Tabellen Z100110G und Z100002G

1.2.2 Bevölkerungsvorausberechnungen 2016 bis 2026

Für die Gemeinde Niederlangen liegt seitens des LSN keine Bevölkerungsvorausberechnung vor. Daher wird an dieser Stelle auf die Bevölkerungsvorausberechnung für die Samtgemeinde Lathen Bezug genommen. Dabei beziehen sich die getroffenen Annahmen auf den Bevölkerungsstand vom 31.12.2016.

Grundsätzlich wird von einer Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2021 von 2,66 % bzw. bis 2026 von 5,32% ausgegangen. Diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Landkreis Emsland etwas niedriger (+3,04% und +6,07%) bzw. im Vergleich zum Land Niedersachsen etwas höher (+2,09% und +4,17%) aus. Dabei wird weiterhin von einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur ausgegangen (siehe Abbildung 2).



	Basis 31.12.2016	Vorausschätzung 31.12.2021	Vorausschätzung 31.12.2026
Mindestens 65-Jährige	2.364	2.514	2.835
45- bis 65-Jährige	3.398	3.493	3.452
25- bis 45-Jährige	2.707	2.882	3.093
15- bis 25-Jährige	1.402	1.320	1.115
5- bis 15-Jährige	1.138	1.087	1.107
0- bis 5-Jährige	490	509	509

Abbildung 2: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Samtgemeinde Lathen
Quelle: Eigene Darstellung nach LSN 2018

Bis zum Jahr 2026 ereignen sich die größten Veränderungen in den Altersgruppen der 15-25, 25-45 und der mindestens 65-Jährigen. Dabei könnte die Gruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (15-25) um 20,47% abnehmen. Der Anteil der 25-45-Jährigen soll bis zum 2021 um 6,46% steigen und bis 2026 sogar um 14,26% (bezogen auf das Basisjahr 2016). Die Bevölkerungsgruppe der Personen, die mindestens 65 Jahre alt ist, könnte um 19,92% steigen. Entgegen der Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2017, soll zukünftig die Anzahl der 0- bis 5-Jährigen zunächst um 3,88% steigen und bis 2026 stagnieren.

Für die Gemeinde Niederlangen könnte sich die Bevölkerungsstruktur zukünftig ähnlich entwickeln wie in der Samtgemeinde Lathen, da in der Vergangenheit bereits vergleichbare Prozesse zu beobachten gewesen sind. Aufgrund einer Ausweisung des geplanten Baugebietes könnte sich sogar eine positivere Entwicklung, vor allem in der Altersgruppe der 25 bis 45-Jährigen, ergeben.

1.3 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Niederlangen ist eine von sechs Mitgliedsgemeinden, die allesamt zu der Samtgemeinde Lathen gehören. An der L48 und L53 liegt Niederlangen 4 km östlich der Autobahn 31 und 4 km westlich der Bundesstraße 70, wobei das Plangebiet direkt an der L48 gelegen ist (siehe roter Punkt Abbildung 3). Die Gemeinde Lathen, mit Verwaltungssitz der Samtgemeinde Lathen, ist 3 km entfernt und die Stadt Haren (Ems) liegt 9 km südlich der Gemeinde Niederlangen. Die Ems fließt rund einen Kilometer östlich des Plangebietes.

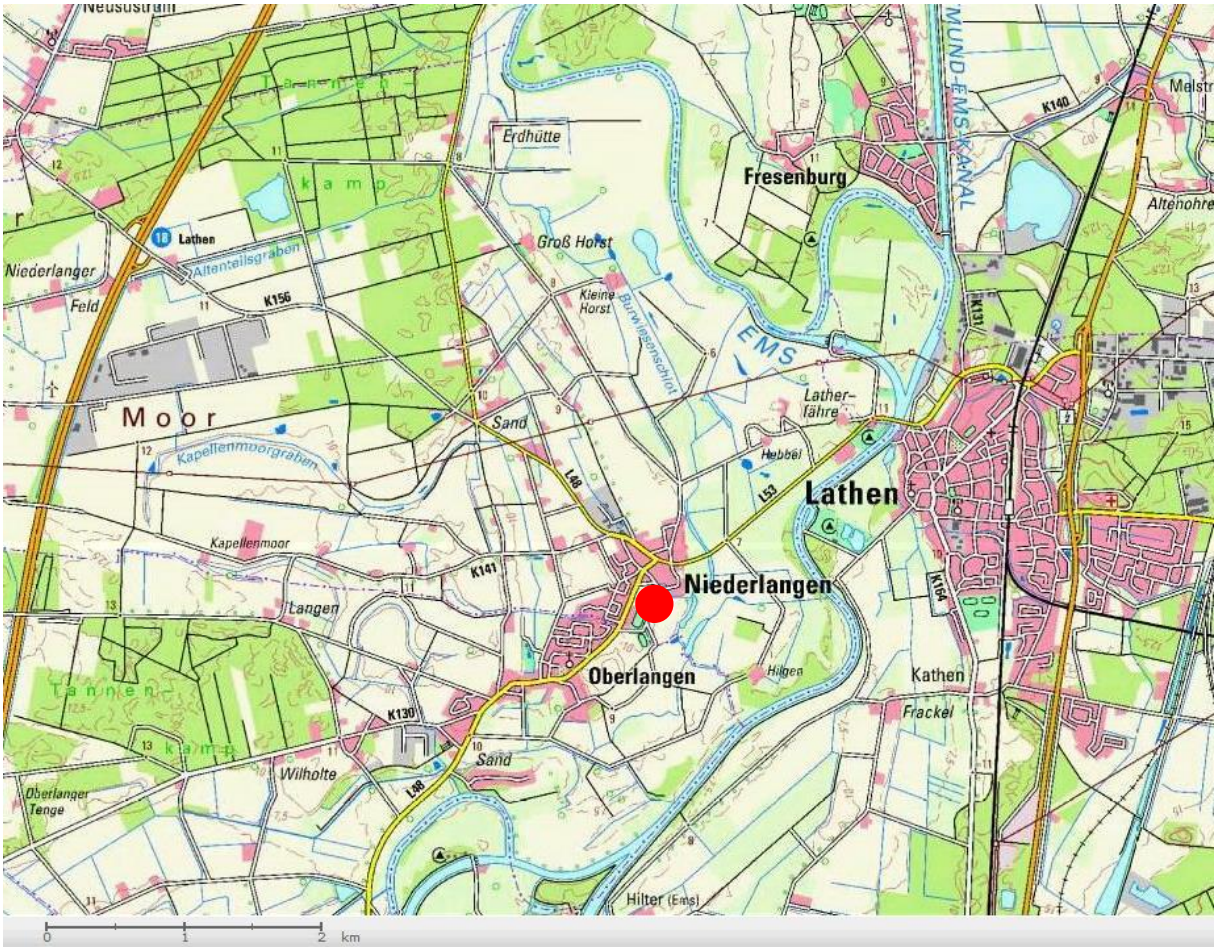


Abbildung 3: Lage des Plangebietes "Lohbreite"
Quelle: Verändert nach LGLN 2018

Anhand des folgenden Luftbildes (siehe Abbildung 4) wird die genaue Lage des Plangebietes im Ortsgefüge ersichtlich. Nördlich befinden sich der Ortskern, landwirtschaftliche Betriebe und eine Reihe Wohnhäuser direkt an der Koppelstraße. Östlich ist eine Tennisanlage mit drei Tennisplätzen angesiedelt, welche in Richtung Westen mit einem Erdwall begrenzt sind. Zudem befindet sich in östlicher bzw. südöstlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzfläche. Auf der blau umrandeten Fläche ist mittlerweile eine Sporthalle errichtet worden, welche den sportlichen Aktivitäten des SV Langen dient. Südlich davon befindet sich ein Sportplatz. Direkt südlich an das Plangebiet grenzt eine Kindertagesstätte an. Südlich davon ist die Grundschule Ober- Niederlangen gelegen. Westlich des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden die Landesstraße 48 (Schulstraße), welche Niederlangen mit Oberlangen verbindet. Auf der anderen Straßenseite ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

Abbildung 4: Luftbild Plangebiet und nähere Umgebung
Quelle: Verändert nach LGLN 2018

1.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 „Lohbreite“ wird westlich durch die L48 „Schulstraße“, nördlich durch die Bebauung an der „Koppelstraße“ bzw. den „Eichenweg“, westlich durch die Straße „Am Sportplatz“ sowie südlich durch die neue Sporthalle und die Kindertagesstätte begrenzt (siehe Abbildung 5).

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha und umfasst die Flurstücke 167, 92/13 und 93/8 der Flur 28 der Gemarkung Niederlangen.

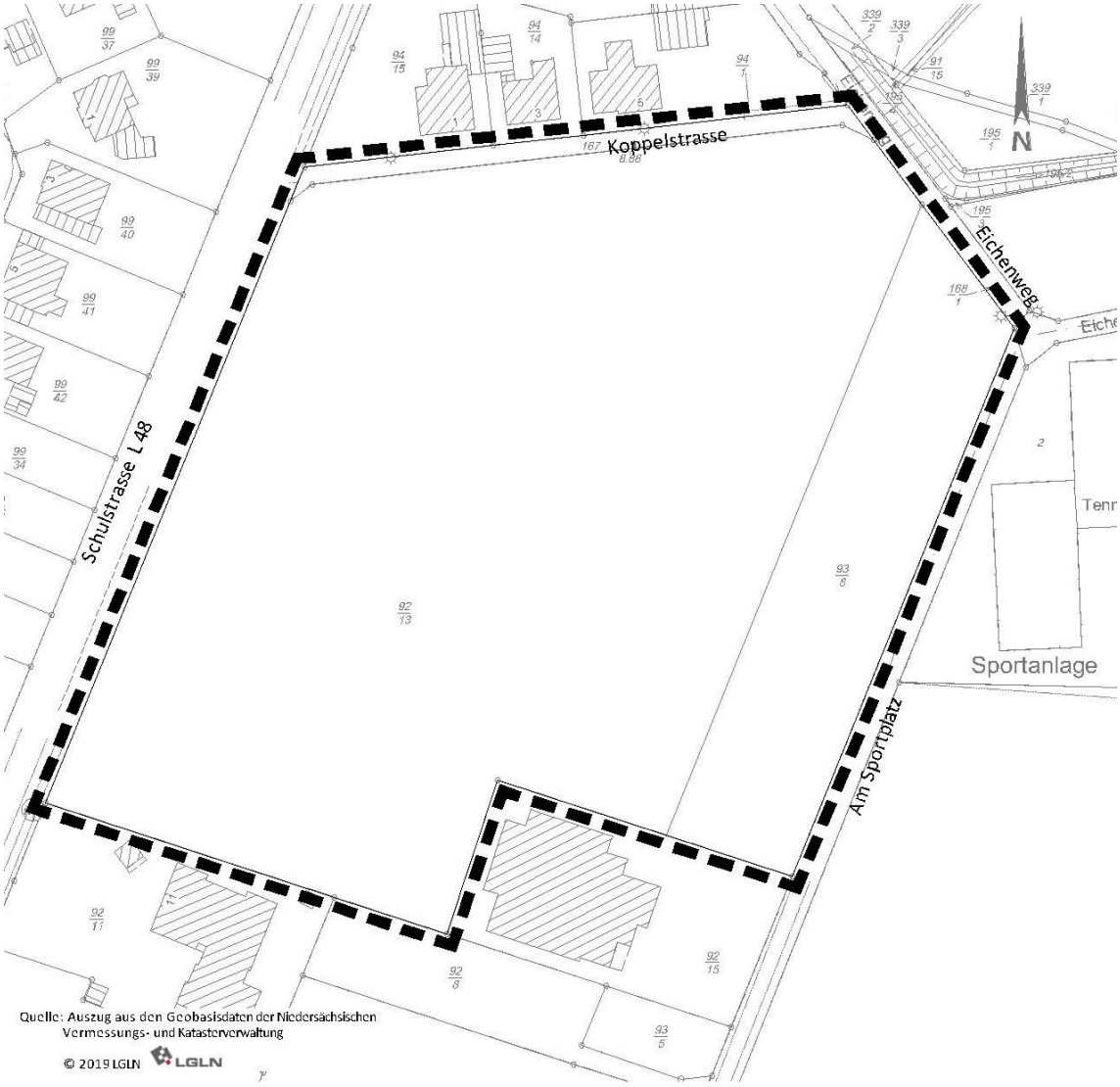


Abbildung 5: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 35 "Lohbreite"
Quelle: Verändert nach LGLN 2019

1.5 Historische Vornutzung

Aktuell wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt. Laut Einblick in die Deutsche Grundkarte (DGK5) wurde das Gebiet ebenfalls bereits zuvor landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Hinweise auf bauliche Anlagen o. ä. zu erkennen (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Ausschnitt Deutsche Grundkarte (DGK5) Gemeinde Niederlangen
Quelle: Verändert nach Umweltkarten Niedersachsen – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Die historische Karte, welche die Nutzung von etwa 1877 bis 1912 zeigt, lässt ebenfalls keinen Rückschluss darauf zu, dass die Fläche des Plangebietes einer anderen Nutzung als der landwirtschaftlichen diente. Auf dem dargestellten Ausschnitt (siehe Abbildung 7) sind keine Gebäude o. ä. ersichtlich. Im nordöstlichen Bereich ist die Signatur für Gehölze / Bäume zu erkennen, welche jedoch zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden sind. Des Weiteren wird das Gebiet von zwei Höhenlinien durchzogen.

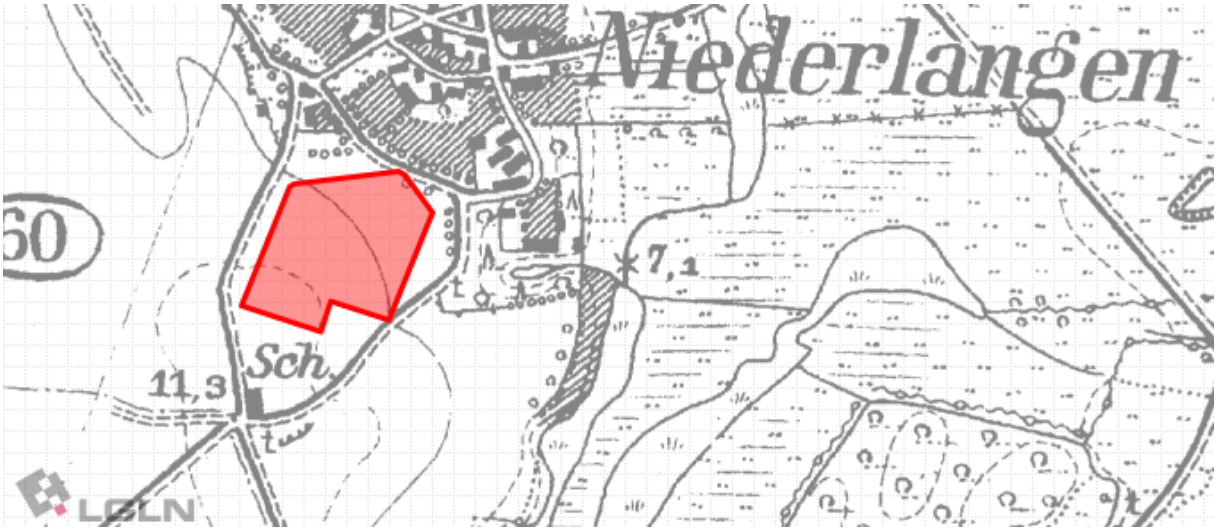


Abbildung 7: Ausschnitt historische Karte (1877-1912) Gemeinde Niederlangen
Quelle: Verändert nach Umweltkarten Niedersachsen – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

1.6 Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Die Gemeinde Niederlangen hat sich dazu entschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufzustellen und damit ein neues Planungsinstrument anzuwenden, welches das Baugesetzbuch mit der Änderung vom 04.05.2017 für einen begrenzten Zeitraum vorsieht. Mit dem Aufstellung- sowie Auslegungsbeschluss vom 22.10.2018 beziehungsweise der Ergänzung vom 09.05.2019 hat die Gemeinde Niederlangen das Verfahren auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches eingeleitet.

Bedingung für die Anwendung des § 13b BauGB und die damit verbundene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m². Um den Nachweis der Anwendbarkeit des § 13b BauGB zu erbringen, wird die im Entwurf des Bebauungsplanes für das Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 mit der sich aus der Planung ergebenden Nettobaulandfläche (Flächen des Allgemeinen Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche) von 20.486,49 m² multipliziert. Es ergibt sich ein Wert von 8194,60m² als maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Hierbei handelt es sich nach BauNVO um den Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b BauGB ist weiterhin nur anwendbar, für Bebauungspläne, welche Wohnnutzung vorbereiten und sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen ist darüber hinaus die Erweiterung der angrenzenden Kindertagesstätte geplant, um zukünftig ausreichend Kinderbetreuungsplätze für die Bevölkerung vor Ort zur Verfügung stellen zu können. Das Plangebiet befindet sich dabei in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da die Fläche westlich und nördlich von Wohnbebauung umgeben ist, nordöstlich an eine Tennisanlage angrenzt sowie südlich durch eine Sporthalle und eine Kindertagesstätte begrenzt wird. Zudem ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzung ebenso keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland (RROP) aus dem Jahr 2010 ist die Gemeinde Niederlangen nicht als zentraler Ort gekennzeichnet. Dennoch sind die Siedlungsflächen sowie das Plangebiet (siehe Abbildung 8) nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Durch den Kernort in Niederlangen verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg, der insbesondere zum Radfahren geeignet ist. Zudem sind die Landesstraßen 48 und 53 von regionaler Bedeutung.

Östlich des Plangebietes erstreckt sich ein „Vorbehaltsgebiet für Erholung“. Etwa die gleiche Ausdehnung besitzt das „Vorranggebiet für Hochwasserschutz“. Eine geringere Ausdehnung, aber dennoch eine Überlappung, liegt bei dem „Vorranggebiet für Natura 2000“ vor, welches zudem deckungsgleich als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ gilt. Die Bereiche außerhalb des Gebietes für Natura 2000 gelten als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“.

Die Darstellungen laut RROP widersprechen nicht der geplanten Wohnnutzung sowie der Ergänzung der Kindertagesstätte. Daher ist das hier in Rede stehende Bauleitplanverfahren mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

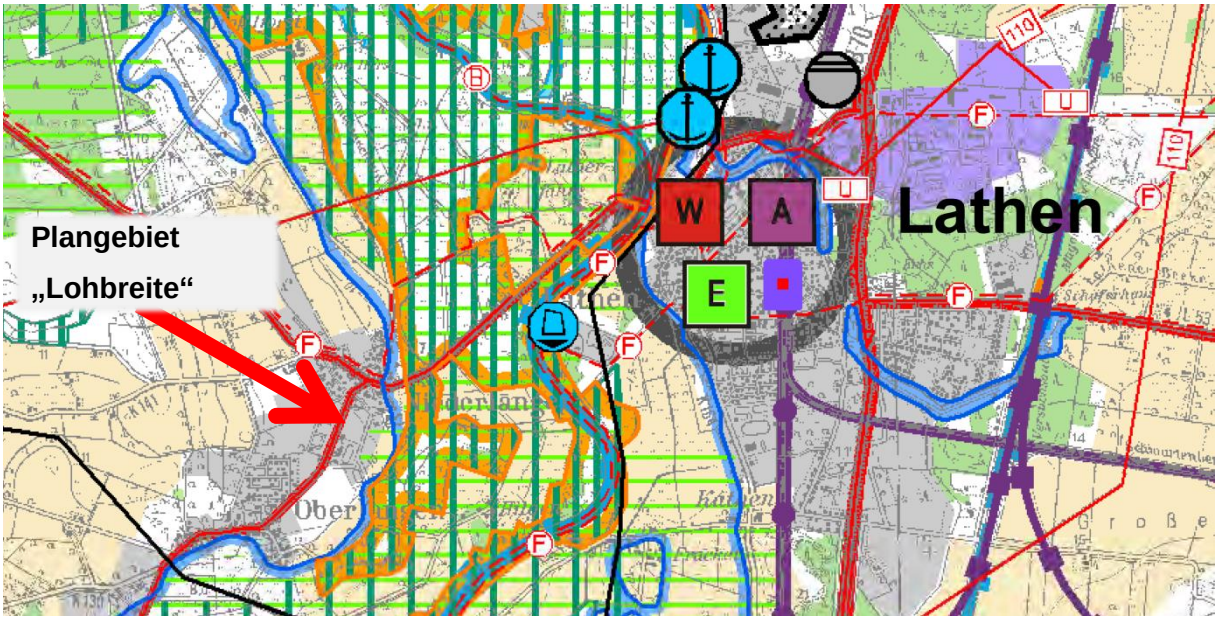


Abbildung 8: Ausschnitt RROP Landkreis Emsland 2010, zeichnerische Darstellung
Quelle: Verändert nach Landkreis Emsland 2018

2.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt (Siehe Abbildung 9). Daher muss für den Bereich des Plangebietes eine Berichtigung des gültigen Flächennutzungsplanes erfolgen.

Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ohne 34. Änderung
Quelle: Verändert nach Samtgemeinde Lathen

Südlich des Plangebietes befinden sich Gemeinbedarfsflächen, die von einer Kindertagesstätte sowie der Grundschule Ober-Niederlangen beansprucht werden. Westlich des Plangebietes befindet sich zum einen die L48 und Wohnbauflächen. Nördlich grenzt ein Dorfgebiet an. Östlich des Plangebietes existiert eine Tennisanlage. Die südlich davon gelegene Fläche wird aktuell als Ackerfläche genutzt, aber könnte laut Darstellung im Flächennutzungsplan potenziell einer Erweiterung der Sportanlage dienen.

Im September 2016 wurde der Feststellungsbeschluss über die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen beschlossen. Im Zuge dieser Änderung wird ein Bereich, welcher vormals der Landwirtschaft diente und sich südöstlich in das aktuelle Plangebiet einbettet, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke dargestellt (siehe Abbildung 10).

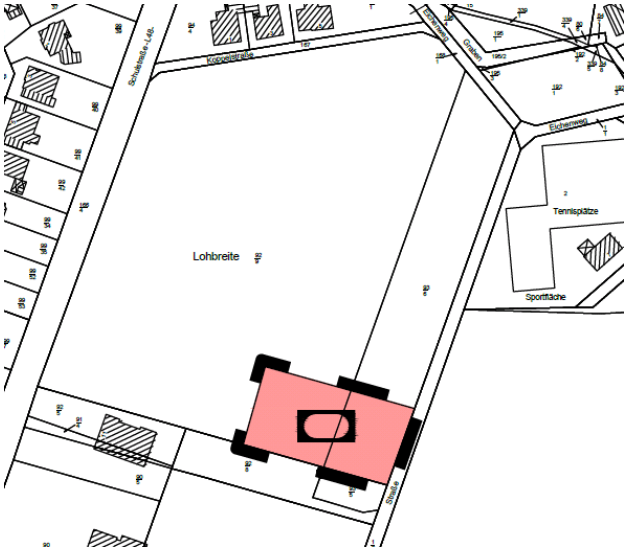


Abbildung 10: Ausschnitt 34. Änderung des FNP der Samtgemeinde Lathen
Quelle: Samtgemeinde Lathen

Aufgrund der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes und der Erweiterung der vorhandenen Kindertagesstätte im Rahmen des Bebauungsplanes „Lohbreite“ muss eine Berichtigung des gültigen Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Gemäß §13b i. V. m. §13a Abs. 2 BauGB gilt diesbezüglich Folgendes: *„Im beschleunigten Verfahren […] kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; […]“.* Somit wird, nachdem der Bebauungsplan Nr. 35 „Lohbreite“ als Satzung beschlossen wurde, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen wird lediglich zwei Darstellungen beinhalten. Der Großteil des Plangebietes wird demnach als Wohnbaufläche und der Bereich für die Erweiterung der Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Der Geltungsbereich für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dabei identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Lohbreite“. Die Planzeichnung für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen liegt als Anlage 1 zu dieser Begründung bei.

3 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf, des geplanten Wohnbaugebietes „Lohbreite“ in Niederlangen sieht Grundstücke mit unterschiedlichen Größen von ca. 700 m² bis maximal etwa 1.200 m² vor, die für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geeignet sind. Zudem soll die südlich angrenzende Kindertagesstätte erweitert werden, um die in Verbindung mit der Ausweisung des Wohngebietes höhere Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen gewährleisten zu können.

Die Erschließung der gesamten Grundstücke soll über die neu zu schaffende Ringerschließungsstraße erfolgen, um den Verkehr im Nordosten auf den „Eichenweg“ hin zur „Hauptstraße“ (L53) bzw. über die „Koppelstraße“ auf die „Schulstraße“ (L48) zu leiten. Um eine gute Erreichbarkeit der angrenzenden Kinderbetreuungseinrichtung aus dem Plangebiet heraus gewährleisten zu können, wird im Südwesten ein Fuß- und Radweg entstehen, welcher von der Ringerschließungsstraße abzweigt und direkt zur Kindertagesstätte führt.

Im rückwärtigen Bereich entlang der L48 soll ein Lärmschutzwall entstehen, um die Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrslärm zu schützen. Der Wall wird mit standortgerechten Sträuchern bepflanzt und trägt damit zu einem positiven Mikroklima bei. Eine südliche Eingrünung der Grundstücke, welche an der Grenze zu der Erweiterung der Kindertagesstätte sowie zu der neuen Sporthalle entstehen, dient als optische Barriere und grenzt den Wohnbereich zu den benachbarten Nutzungen klar ab.

Die Erweiterung der Kindertagesstätte beinhaltet zwei unterschiedliche Aspekte. Das vorhandene Gebäude soll mit einem Anbau den Innenbereich für die Kinderbetreuung erweitern. Zudem soll die Spielfläche im Außenbereich auf die Fläche zwischen der geplanten Gebäudeerweiterung und der neuen Sporthalle verlagert werden. Die Erschließung des neuen Geländes erfolgt über das Bestandsgrundstück der Kindertagesstätte. Auf der Fläche, die zwischen der Erweiterung des Gebäudes und der L48 liegt, sollen PKW-Stellplätze geschaffen werden.

4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

Flächenbezeichnung	**Größe in m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ = 0,4	16.905
Gemeinbedarfsfläche mit GRZ = 0,4 (Kinderbetreuungseinrichtung)	3.582
Straßenverkehrsfläche	3.538
Fuß- und Radweg	71
Regenrückhaltebecken	951
Grünfläche (Lärmschutzwall)	980
Gesamter Geltungsbereich	**26.027**

5 Belange des Umweltschutzes

5.1 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Lohbreite“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Neben einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² sind hierbei auch die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Abs. 1 Satz 4) zu erfüllen. Für die beabsichtigte Erschließung eines Wohngebietes mit einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² ist gem. Anlage 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten. Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

5.2 Artenschutz

Für europarechtlich geschützte Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten ist zu prüfen, ob im Rahmen der vorliegenden Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zu erwarten sind.
Unter Betrachtung der Situation in 2019 stellt die geplante Ausweisung eines Baugebietes im Zuge des Bebauungsplanes "Lohbreite" einen geringen Eingriff in das bestehende Ökosystem der ansässigen europäischen Vogel- und Amphibienarten dar. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben unter Beachtung der in den jeweiligen Artengilden beschriebenen Empfehlungen nicht als bedenklich einzustufen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die im Untersuchungsgebiet angetroffenen europäischen Vogelarten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit besonders bei den meist landesweit günstigen Erhaltungszuständen der sog. „Allerweltsarten“ bei Eingriffen nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG verstoßen wird. Das allgemein für alle Vogelarten gültige Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann falls planänderungsbedingt notwendig durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Im Folgenden sind das: Einhaltung der Fristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Stand 01.März 2010) für notwendige Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September), die Entfernung von Büschen auf dem durch die Maßnahmen beanspruchten Gelände vor Beginn der Brutzeit (Februar bis Anfang August). Ein entsprechender Hinweis wird daher in die Planunterlagen aufgenommen

(siehe Kap. 12.6). Weitere Informationen sind der Potenzialabschätzung Brutvögel und Amphibien zu entnehmen (siehe Anlage 3).

6 Immissionsschutz und Restriktionen

Das Plangebiet „Lohbreite“ liegt im direkten Umfeld zu der Landesstraße 48, weshalb die daraus resultierende Lärmbelastung in der Planung berücksichtigt werden muss. Weiterhin sind östlich eine Tennisanlage, südlich eine Sporthalle und ein Sportplatz angesiedelt. Aufgrund dieser Nutzungen in der direkten Nachbarschaft wurde das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) mit der Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens bzgl. Verkehrs- und Sportlärm beauftragt. Die Sachverhalte werden in den Kapiteln 6.1 und 6.2 erläutert.
Da das Plangebiet grundsätzlich in einer ländlichen Umgebung gelegen ist, wird im Kapitel 6.3 der Standort im Hinblick auf landwirtschaftliche Geruchemissionen beurteilt.
Bei einem Vorgespräch zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Landkreis Emsland wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Entfernung zum Flusslauf der Ems ein potenzielles Hochwasserrisiko in Teilen des Planungsgebietes bestehen könnte. Dieser Sachverhalt wurde daraufhin geprüft und wird im Kapitel 6.4 näher erläutert.

6.1 Verkehrslärm

Die folgenden Erläuterungen beruhen auf dem IEL-Bericht-Nr.: 4198-18-L1, welcher als Anlage 2 der Begründung beigefügt ist und diesem somit weitergehende Informationen zu entnehmen sind. Als einzige Emissionsquelle wurde seitens des Gutachterbüros (IEL) die Landesstraße 48 berücksichtigt und dabei jeweils eine Betrachtung für den Tages- und Nachtzeitraum vorgenommen. Dabei gelten folgende Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 und RLS-90 als zulässig:

- Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)
- Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A)

Bei einer freien Ausbreitung der Schallemissionen werden die zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete weit überschritten. Laut den Berechnungsergebnissen ergibt sich für den Tageszeitraum eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 8 dB. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte um maximal 11 dB überschritten.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte wird innerhalb des Geltungsbereiches parallel zu dem fahrbahnbegleitenden Fuß- und Radweg der

L48 ein 2,5m hoher Lärmschutzwall errichtet. Trotz dieser aktiven Schallschutzmaßnahme werden die zulässigen Orientierungswerte in einem Teil des Plangebietes überschritten. Die stärksten Überschreitungen ergeben sich im Erdgeschoss während des Nachtzeitraumes mit bis zu 4 dB und im 1. Obergeschoss mit bis zu 6 dB.

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Gebäudehülle) notwendig, um zukünftig gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse gewährleisten zu können. Für die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Lärmpegelbereiche II und III ermittelt worden. Diese Bereiche sind entsprechend in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Lohbreite“ gekennzeichnet und eine zugehörige textliche Festsetzung ist formuliert (vgl. Kap. 10.4).

Die Nutzung der Außenwohnbereiche bzw. Freiräume ist aufgrund der Geräuschemissionen während des Tageszeitraumes teilweise eingeschränkt. Der Gartenbereich eines Grundstücks im Nordwesten wird zum Teil betroffen sein. Die anderen Gartenbereiche sind gänzlich durch den geplanten Lärmschutzwall gegen den Verkehrslärm geschützt. Der Bereich zwischen der geplanten Erweiterung des Kindergartengebäudes und der L48 ist von einer stärkeren Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete betroffen. Dieser Bereich dient zukünftig allerdings nicht als Außenwohnbereich, sondern wird lediglich als Parkplatzfläche genutzt.

Mit der Errichtung des Lärmschutzwalles und bei Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse gewährleistet werden.

6.2 Sportlärm

Im IEL-Bericht-Nr.: 4198-18-L1 (siehe Anlage 2) wurden die angrenzenden Sportnutzungen betrachtet und in Bezug auf das Plangebiet bewertet. Als Emissionsquellen wurden dabei die östlichen Tennisplätze, die südlich direkt angrenzende neue Sporthalle inkl. der zugehörigen Parkplatzfläche und der ebenfalls südlich gelegenen Fußballplatz berücksichtigt. In diesem Zusammenhang gelten folgende Immissionsrichtwerte und Betrachtungszeiträume für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß TA-Lärm und der 18. BImSchV:

- tags außerhalb der Ruhezeiten: 55 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen: 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A)
- nachts: 40 dB(A)

Zudem dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 40 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Berechnungsergebnisse aus der Stellungnahme zeigen, dass aufgrund der benachbarten Sportnutzung während des Tageszeitraumes von einer partiellen Überschreitung der Immissionsrichtwerte auszugehen ist. Dabei sind die von den Tennisplätzen ausgehenden Lärmemissionen am höchsten, sodass sich im Osten des Plangebietes eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 4 dB ergibt.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird der überbaubare Bereich im Osten eingeschränkt, sodass keine Konflikte mit schützenswerten Gebäudeteilen entstehen können. Angesichts des südlich gelegenen Fußballplatzes ist im nichtüberbaubaren Bereich auf der Fläche, welche für die Kindertagesstätte vorgesehen ist, von einer Überschreitung um 1 dB auszugehen. Dadurch ergeben sich allerdings keine Einschränkungen, weil der zu berücksichtigende Immissionsort an dem am stärksten betroffenen Rand des überbaubaren Bereiches liegt. Damit können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse gewährleistet werden.

6.3 Landwirtschaftliche Geruchsemissionen

Das Plangebiet ist direkt südlich angrenzend an den Kernort von Niederlangen. Da es sich dabei um ein gewachsenes Dorfgebiet handelt, existieren innerhalb des Ortes noch landwirtschaftliche Hofstellen. Diese gelten jedoch mittlerweile nicht mehr als tierhaltende Betriebe. Daher ist nicht von belastenden Geruchsemissionen auszugehen. Östlich des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Ackerfläche gelegen, weshalb aufgrund der Bewirtschaftung mit zwischenzeitlicher Geruchs-, Staub- und Lärmbelastung zu rechnen ist. Dabei handelt es sich um ein normales und somit hinnehmbares Maß an Emissionen, sodass keine Maßnahmen ergriffen werden müssen.

6.4 Hochwasserrisiko

Der Landkreis Emsland hat bei einem grundsätzlichen Gespräch mit der Gemeindeverwaltung von Niederlangen bzgl. der Planung über die Ausweisung des Wohngebietes „Lohbreite“ auf die Prüfung der Hochwassersituation hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde die folgende Karte (siehe Abbildung 11) zur Verfügung gestellt. Bei dem hellblauen Bereich außerhalb des Plangebietes handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Bei dem schraffierten Bereich innerhalb des Plangebietes handelt es sich um ein Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG, welches bei extremem Hochwasser gefährdet ist. Der Bemessungswasserstand liegt bei 9,00 m Normalhöhennull (NHN).

Die Geländeoberfläche innerhalb des Plangebietes erstreckt sich von ca. 8,70 m NHN im Nordosten bis ca. 10,80 m NHN im Südwesten. Damit liegt ein Teilbereich des Plangebietes unterhalb des Bemessungswasserstandes. Um der potentiellen Gefährdung durch ein extremes Hochwasserereignis vorzubeugen, darf daher die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) innerhalb des gesamten Plangebietes von 9,00 m NHN nicht unterschritten werden (siehe Kap. 10.3).

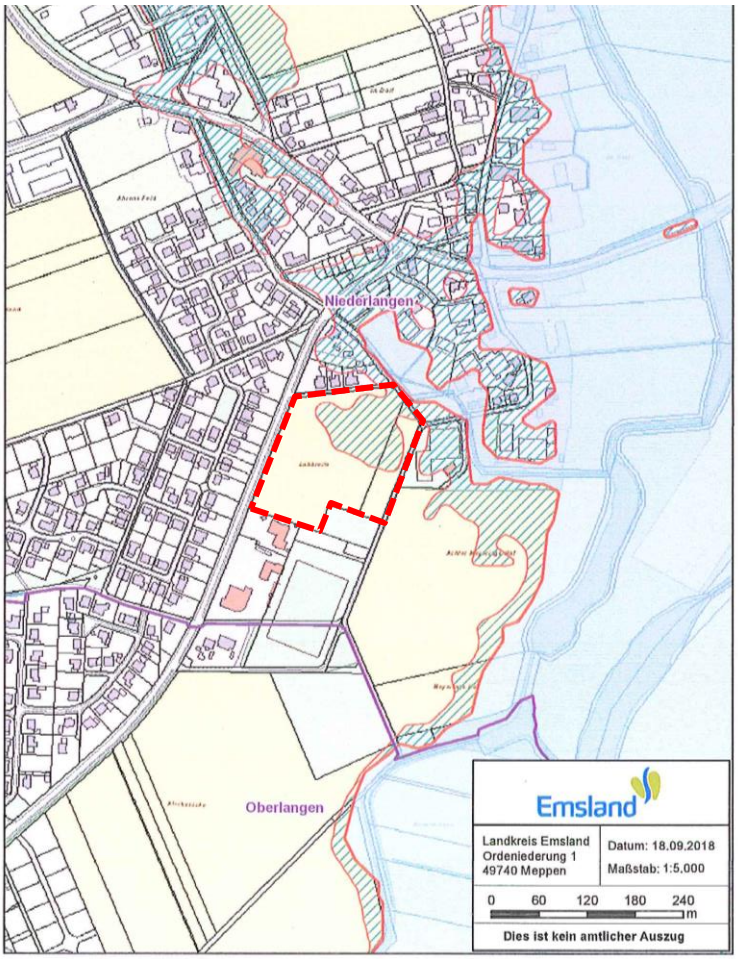


Abbildung 11: Hochwasserschutzgebiet Niederlangen
Quelle: verändert nach Landkreis Emsland

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling. Der Wasserverband hat lediglich eine eingeschränkte Verpflichtung zu einer Bereitstellung von Löschwasser bezogen auf die geltenden DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405).

In dem Plangebiet muss eine Löschwassermenge von 800 l/min für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind abzustimmen.

7.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Kanäle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an das im Nordosten gelegene Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet. Von dort wird das Wasser gedrosselt in den nördlich der Koppelstraße, außerhalb des Geltungsbereiches, gelegenen Entwässerungsgraben eingeleitet.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

7.4 Gas- und Elt- Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Netz. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland durchgeführt.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) gesichert. Die Versorgung kann durch

die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen sollen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt werden.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

Die zulässigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Lohbreite“ der Gemeinde Niederlangen ergeben sich aus den folgenden Kapiteln (Kap. 8 bis Kap. 11) und den textlichen sowie zeichnerischen Eintragungen in der Planzeichnung.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet soll sich in die bereits vorhandenen Strukturen von Niederlangen einfügen. Entstehen soll neben Wohnhäusern noch ein Erweiterungsbau des angrenzenden Kindergartens. Daher wird der Großteil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem wird die für die Nutzung der Kindertagestätte vorgesehene Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Festsetzungen getroffen, die einem klassischen Wohngebiet entsprechen. Daher sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Da keine öffentlichen Parkflächen ausgewiesen werden, soll eine Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO von 50 % möglich sein. Generell sollte beim Anlegen von Pflasterflächen darauf geachtet werden, dass eine unnötige Versiegelung vermeiden wird. Im Bereich von Parkplätzen o. ä. können beispielsweise wasserdurchlässige Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden.

Um ausreichend Wohnraum aufgrund der hohen Nachfrage schaffen zu können, werden gem. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig sein. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf dabei jedoch 9,50m nicht überschreiten. Um dem ortsbildprägenden Charakter von Niederlangen gerecht zu werden, wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Einfriedung der Grundstücke hin zu den öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Straßen „Am Sportplatz“, „Schulstraße“ und „Koppelstraße“, wird beschränkt. Daher dürfen die Grundstückseinfriedungen zu der neu anzulegenden Ringerschließungsstraße und gegenüber dem Fuß- und Radweg eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Die Bereiche, in denen später die Haupt- und Nebengebäude errichtet werden dürfen, sind der Planzeichnung zu entnehmen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig sind. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Haupt- und Nebengebäude mit einem Mindestabstand von 20 m zur L48 errichtet werden dürfen.

8.3 Straßenverkehrsflächen

Die zukünftigen Wohnhäuser werden über eine neu anzulegende Ringerschließungsstraße an den Eichenweg angeschlossen. Die Straße wird mit einer ausreichenden Breite hergestellt, sodass eine reibungslose Abfuhr der Müllsammelbehälter erfolgen kann. Ein Fuß- und Radweg sorgt für eine gute Erreichbarkeit der Kindertagesstätte aus Richtung des Wohngebietes. Der motorisierte Individualverkehr kann die Kindertagesstätte weiterhin über das südliche Bestandsgrundstück erreichen, da die gemeinsame Zufahrt von der L48 für die Grundschule und die Kindertagesstätte zur Verfügung steht (außerhalb des Geltungsbereiches). Da die Verkehrsbelastung auf der „Koppelstraße“ zunehmen wird, ist eine Verbreiterung der Straße vorgesehen.

Die zukünftigen Zufahrten zu den neuen Wohnbaugrundstücken werden größtenteils entlang der neuen Ringerschließungsstraße entstehen. Zudem wird die Erschließung von ein paar Grundstücken über die „Koppelstraße“ möglich sein. Das Anlegen von Ein- und Ausfahrten direkt auf die „Schulstraße“ (L48) und die Straße „Am Sportplatz“ ist nicht zulässig, um einen geregelten Verkehrsfluss gewährleisten zu können.

8.4 Grünflächen

Für eine Abgrenzung der Wohnnutzung von der Fläche für den Gemeinbedarf und der neuen Sporthalle wird im südlichen Bereich ein Pflanzstreifen vorgesehen, der mit standortgerechten Sträuchern bepflanzt wird. Zudem wird gegenüber der „Schulstraße“ (L48) ebenfalls ein Pflanzstreifen bzw. ein bepflanzter Lärmschutzwall entstehen, der straßenseitig in öffentlichem Eigentum und seitens des Wohngebietes Bestandteil der angrenzenden Grundstücke sein wird.

8.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 2) hat ergeben, dass mit einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und der Erweiterung des Kindergartens zu rechnen ist. Um im Erdgeschoss (Innen- und Außenbereich) gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse gewährleisten zu können, wird als aktive Lärmminderungsmaßnahme ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m im Westen entlang des Fuß- und Radweges, welcher parallel zur „Schulstraße“ verläuft, errichtet. Lediglich ein zukünftiges Grundstück im Nordwesten wird teilweise von einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte betroffen sein, sodass dort zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Die Überschreitungen der Orientierungswerte im Bereich des Kindergartens ergeben sich größtenteils auf der Fläche zwischen zukünftigem Gebäude und er L48, welche als Parkplatzfläche genutzt werden soll und daher keinen Schutzanspruch eines Außenwohnbereiches hat.

Für das erste Obergeschoss muss darüber hinaus in weiteren Bereichen von Überschreitungen der Orientierungswerte ausgegangen und somit passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Daher werden entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen besondere Anforderungen an die Außenfassade bzw. die Fensterflächen erfüllt sein müssen, insofern diese zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 gehören (siehe Kap. 10.4).

8.6 Regelungen zur Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Kanäle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an das im Nordosten gelegene Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet. Von dort wird das Wasser gedrosselt in den nördlich der Koppelstraße, außerhalb des Geltungsbereiches, gelegenen Entwässerungsgraben eingeleitet.

9 Zeichnerische Festsetzungen

9.1 Höhenfestsetzung

Die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) innerhalb des Plangebietes darf maximal 9,00 m über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) liegen (vgl. Kap. 10.3). Da die aktuell vorherrschende Geländehöhe innerhalb des Plangebietes sich von ca. 8,70 m NHN im Nordosten bis ca. 10,80 m NHN im Südwesten erstreckt, ergeben sich Bereiche mit unterschiedlichen Vorgaben für die maximal zulässige Höhe der OKFFEG. Diese sind entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet, wobei sich angrenzende Bereiche in der

Regel um 0,30 m und einmalig um 0,90 m unterscheiden. Somit ergibt sich später eine homogenere Höhenstruktur, welche sich aus dem natürlichen Relief ergibt. Die Bereiche bzgl. der maximal zulässigen Höhe der OKFFEG orientieren sich entsprechend an möglichen Grundstücksgrenzen, um einheitliche Festsetzungen für das jeweilige Grundstück gewährleisten zu können.

9.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der „Schulstraße“, der Straße „Am Sportplatz“ und einem Teilbereich der „Koppelstraße“ ist es nicht zulässig Grundstückszufahrten anzulegen. Die Verkehre sollen somit in erster Linie über die neue Ringerschließungsstraße auf den „Eichenweg“ geleitet werden, um zur Verkehrssicherheit beizutragen.

9.3 Baugrenzen

Der überbaubare Bereich auf den Baugrundstücken wird durch Baugrenzen festgelegt. Dadurch ergibt sich dennoch eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Errichtung baulicher Anlagen, da die Bauteppiche eine ausreichende Größe aufweisen werden.
Die Baugrenzen werden gegenüber der neuen Ringerschließungsstraße, der „Koppelstraße“, des „Eichenweges“ und größtenteils gegenüber der Straße „Am Sportplatz“ mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Damit ist ein ausreichender Raum für eine individuelle Gartengestaltung vorhanden. Gegenüber der bestehenden Sportanlage und der geplanten Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtung wird neben der funktionalen ebenfalls eine optische Abgrenzung mit einem Abstand der Baugrenze von insgesamt 5 m vorgesehen. Im Nordosten in der Umgebung der Tennisplätze ergibt sich der größere Abstand der Baugrenze aus den Geräuschimmissionen, welche auf den Spielbetrieb der Tennisanlage zurückzuführen sind. Somit ergeben sich später keine negativen Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnräume innerhalb der späteren Wohngebäude. Im Westen des Plangebietes ist die Baugrenze aufgrund eines größeren Abstandes zu der „Schulstraße“ (L48) festgesetzt worden, sodass die Einschränkungen aufgrund der Geräuschimmissionen geringer ausfallen.

9.4 Regenrückhaltebecken

Das notwendige Regenrückhaltebecken wird in dem gekennzeichneten Bereich im Nordosten entstehen. Dabei ist sowohl eine Wasserfläche als auch eine umlaufende Grünfläche für Instandhaltungsarbeiten inbegriffen.

10 Textliche Festsetzungen

10.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Erläuterung:

Das geplante Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen worden, weil diese u. U. der ruhigen Wohnlage entgegenstehen würden. Zudem wird durch die Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtung der Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen Rechnung getragen.

10.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gem. §§ 12 und 14 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (Kinderbetreuungseinrichtung) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO bzw. Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Dies gilt gleichermaßen für Bereiche zu der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sowie zu der Landesstraße 48.

Erläuterung:

Die nicht überbaubaren Bereiche sollen in erster Linie einer gärtnerischen Gestaltung dienen und daher nicht durch Nebenanlagen versiegelt werden. Damit wird zum einen ein Beitrag zu einer ökologischen Vielfalt geleistet und zum anderen entsteht eine homogene städtebauliche Struktur.

10.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO

1. Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFFEG) darf im gesamten Plangebiet die Höhe von 9,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht unterschreiten.

2. Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG). Die maximale Höhe der OKFFEG über Normalhöhennull (NHN) ist durch Planeinschrieb festgesetzt.
3. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 9,00 m nicht überschreiten.

Erläuterung:

Im Nordosten des Plangebietes liegt ein Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG vor, sodass als Schutz vor einem potentiellen extremen Hochwasser die zukünftige OKFFEG der Gebäude mit einer Mindesthöhe von 9,00 m über NHN errichtet werden müssen. Da die aktuelle Geländehöhe bei mindestens 8,70 m über NHN liegt, ist dies ohne großen Aufwand betreiben zu müssen möglich. Da es sich um ein klassisches Wohngebiet handelt und die neu entstehenden Gebäude sich in die umliegende Struktur einfügen sollen, dürfen die zukünftigen Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,00 m über der OKFFEG liegen. Durch Kennzeichnung in der Planzeichnung gehen die unterschiedlichen Bereiche mit den jeweilig zulässigen maximalen Höhen der OKFFEG hervor, welche sich aufgrund des vorherrschenden Geländeniveaus von einander unterscheiden.

10.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall errichtet. Es ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern vorzunehmen, wobei die zulässigen Arten der Pflanzliste aus der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen sind.

<u>„Freiräume“:</u>

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

<u>Lärmpegelbereich III:</u>

An allen der „Schulstraße (L48)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Schulstraße (L48)“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schall-

schutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der „Schulstraße (L48)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Sind in den beschrieben Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Zeile	**Lärm-pegel-bereich**	**„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)**	**Raumart**		
			Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	**Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-nachtungs-räume in Beherbergungsstät-ten, Unterrichts-räume und ähnli-ches**	**Büroräume und ähnli-ches**
			erf. $R'_{w,es}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	Bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30

Auszug „Tabelle 8 der DIN 4109“, Jahrgang 1989

Ausnahmen von der Festsetzung zur Lärmminderung können gem. § 31 Abs. 1 von dem Fachbereich Hochbau des Landkreises Emsland zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten ausreichen oder auf lärmmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.

Erläuterung:

Aus städtebaulichen Gründen kann der geplante Lärmschutzwall lediglich mit einer Höhe von maximal 2,5 m errichtet werden, sodass für das erste Obergeschoss zudem passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Die Erfüllung des LPB II ist i. d R. bereits mit der Erfüllung der aktuellen ENEV gegeben, sodass lediglich in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb des LPB III mit einem größeren Aufwand für die späteren Hauseigentümer auszugehen ist. Diese Auflagen müssen jedoch lediglich in einem Teilbereich des Wohngebietes umgesetzt werden.

10.5 Straßenbäume

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der angegebenen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (Bäume)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Erläuterung:

Das Anpflanzen von Straßenbäumen sorgt innerhalb des Wohngebietes für unterschiedliche Vorteile. Neben einer grundsätzlichen Auflockerung des Wohngebietes, die zu einer ökologischen Aufwertung führt, dienen die Straßenbäume der Gestaltung und können für verkehrsberuhigende Maßnahmen eingesetzt werden.

10.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a

Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB hat eine Bepflanzung mit geeigneten standortgerechten, heimischen Gehölzarten gemäß der angegebenen Pflanzliste zu erfolgen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (Sträucher)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Erläuterung:
Die gezielte Bepflanzung des Lärmschutzwalles trägt zu einer größeren Artenvielfalt bei. Zudem ist die Verwendung von standortgerechten und heimischen Pflanzenarten wichtig, damit das vorherrschende Ökosystem nicht durch invasive Arten aus dem Gleichgewicht gebracht wird. Die Pflanzreihe zwischen L48 und der Kinderbetreuungseinrichtung bzw. zu den Wohnbaugrundstücken dient einer optischen Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen untereinander.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Einfriedung

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bzw. ebenfalls Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Diese Beschränkung der Höhe gilt nicht für die Grundstückseinfriedung entlang der „Schulstraße“ (L 48) und der Straße „Am Sportplatz“.

Erläuterung:
Für das Erscheinungsbild ländlicher Siedlungen ist es typisch, dass die Grundstückseinfriedungen niedrig gehalten sind. Daher erachtet die Gemeinde Niederlangen diese gestalterische Vorgabe als notwendig, um dem ländlichen Charakter gerecht zu werden. Zudem ist im nördlichen Bereich der Ringerschließungsstraße eine Verengung vorgesehen, sodass es bei zu hohen Einfriedungen zu Einschränkungen von Sichtbeziehungen kommen könnte.

11.2 Vorgartenbereich im Allgemeinen Wohngebiet

Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, welche zur Erschließung des Grundstückes dient, und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Linie der Vorderfront des Hauptgebäudes liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.

Erläuterung:
Um eine einheitliche Gestaltung im vorderen Bereich der Wohnbaugrundstücke erreichen zu können, erachtet die Gemeinde Niederlangen es als sinnvoll diese gestalterische Vorgabe zu machen. Neben dem gestalterischen Aspekt wird durch die gärtnerische Gestaltung eine größere ökologische Vielfalt angestrebt.

12 Hinweise

12.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

12.2 Bodenfunde

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) 44-4040 zu erreichen.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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).

12.3 Ablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

12.4 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

12.5 Abfallentsorgung

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.

12.6 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Das Entfernen von Gehölzen darf zudem nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.

12.7 Anschluss Telekommunikationsleitung

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

12.8 Hochwasserrisiko

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Nordosten des Geltungsbereiches als Risikogebiet im Sinne § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz gilt.

12.9 Emissionen ausgehend von der Landesstraße 48

Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

13 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Lohbreite“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ……. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ……. bis einschließlich ……. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……. über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ……. ihre Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 den Bebauungsplan Nr. 35 „Lohbreite“ und die Begründung in seiner Sitzung am ……. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederlangen, den .....

.....

Bürgermeister