



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
4.1	Regionalplanung .....	3
4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Inhalte der 20. Flächennutzungsplanänderung.....	5
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	6
<b>5</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Planungserfordernis – Standortbegründung</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
8.1	Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans.....	9
8.2	Art der baulichen Nutzung .....	10
8.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen .....	10
8.4	Textliche Festsetzungen .....	11
<b>9</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>15</b>
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
9.2	Technische Erschließung .....	15
9.2.1	Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung und Telekommunikation .....	15
9.2.2	Leitungsschutzbereich 110-kV- Hochspannungsfreileitung.....	16
9.3	Wasserwirtschaft.....	17
9.3.1	Oberflächenentwässerung.....	17
9.3.2	Schmutzwasserbeseitigung.....	18
9.3.3	Gewässer III Ordnung .....	19
9.4	Abfallbeseitigung.....	19
9.5	Vorbeugender Brandschutz.....	19
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
10.1	Landwirtschaft .....	19
10.2	Schalltechnische Beurteilung .....	21
10.2.1	Gewerbelärm.....	21
10.2.2	Verkehrslärm im Plangebiet.....	21
10.2.3	Festsetzungen im Bebauungsplan.....	21
10.3	Lärmemissionen durch die Wehrtechnische Dienststelle 91 (WTD 91).....	22
<b>11</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>23</b>
11.1	Umweltbericht .....	23
11.2	Umweltrelevante Maßnahmen.....	23
11.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	23
11.2.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	24
11.2.3	Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Plangebietes .....	24
11.2.4	Ermittlung des Kompensationsdefizits .....	27
11.2.5	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	27
11.3	Artenschutzrelevante Untersuchungen.....	28
11.4	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum EU-Vogelschutzgebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg“ und FFH Gebiet „Ems“ .....	29

11.5	Gesamthafte Beurteilung - Gesamtabwägung .....	29
<b>12</b>	<b>Klimaschutz – Klimaanpassung .....</b>	<b>30</b>
<b>13</b>	<b>Städtebauliche Werte .....</b>	<b>31</b>
<b>14</b>	<b>Abschließende Erläuterungen .....</b>	<b>31</b>
14.1	Altlasten .....	31
14.2	Denkmalschutz.....	31
<b>15</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>32</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1:</b>	<b>Übersichtsplan ohne Maßstab .....</b>	<b>1</b>
<b>Abbildung 2:</b>	<b>Geltungsbereich ohne Maßstab .....</b>	<b>3</b>
<b>Abbildung 3:</b>	<b>Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Emsland.....</b>	<b>4</b>
<b>Abbildung 4:</b>	<b>Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Lathen.....</b>	<b>4</b>
<b>Abbildung 5:</b>	<b>Planzeichnung 20. Änderung Flächennutzungsplan (o. M.) .....</b>	<b>5</b>
<b>Abbildung 6:</b>	<b>Luftbild .....</b>	<b>7</b>
<b>Abbildung 7:</b>	<b>Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans.....</b>	<b>9</b>
<b>Abbildung 8:</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans – Planzeichenerklärung.....</b>	<b>10</b>
<b>Abbildung 9:</b>	<b>Lage des Schutzbereichs der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Lathen-Niederlangen .....</b>	<b>16</b>
<b>Abbildung 10:</b>	<b>Auszug Wasserw. Vorplanung.....</b>	<b>18</b>
<b>Abbildung 11:</b>	<b>Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden in % der Jahreshäufigkeit .....</b>	<b>20</b>

## ANLAGEN

- Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag und Eingriffsbilanzierung (IPW; 2020-06-29)
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum FFH-Gebiet „Ems“ (IPW; 2020-06-23)
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum EU-Vogelschutzgebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg“ (IPW; 2020-06-23)
- Faunistische Kartierung Brutvögel (IPW; 2019-07-24)
- Erfassung von Fledermäusen (Donning 2019-11-20)
- Immissionsschutzgutachten gem. GIRL (Landwirtschaftskammer Niedersachsen 2020-01-24)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW 2020-06-24)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW 2020-02-26)
- Abwägungsvorlage Verfahren §3(1) - §4(1) BauGB

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Ernade-Vries-Platz 7, 49762 Lathen (Telefon: + 49 (0) 5933 66 0, Telefax: + 49 (0) 5933 66 10, E-Mail: info@lathen.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

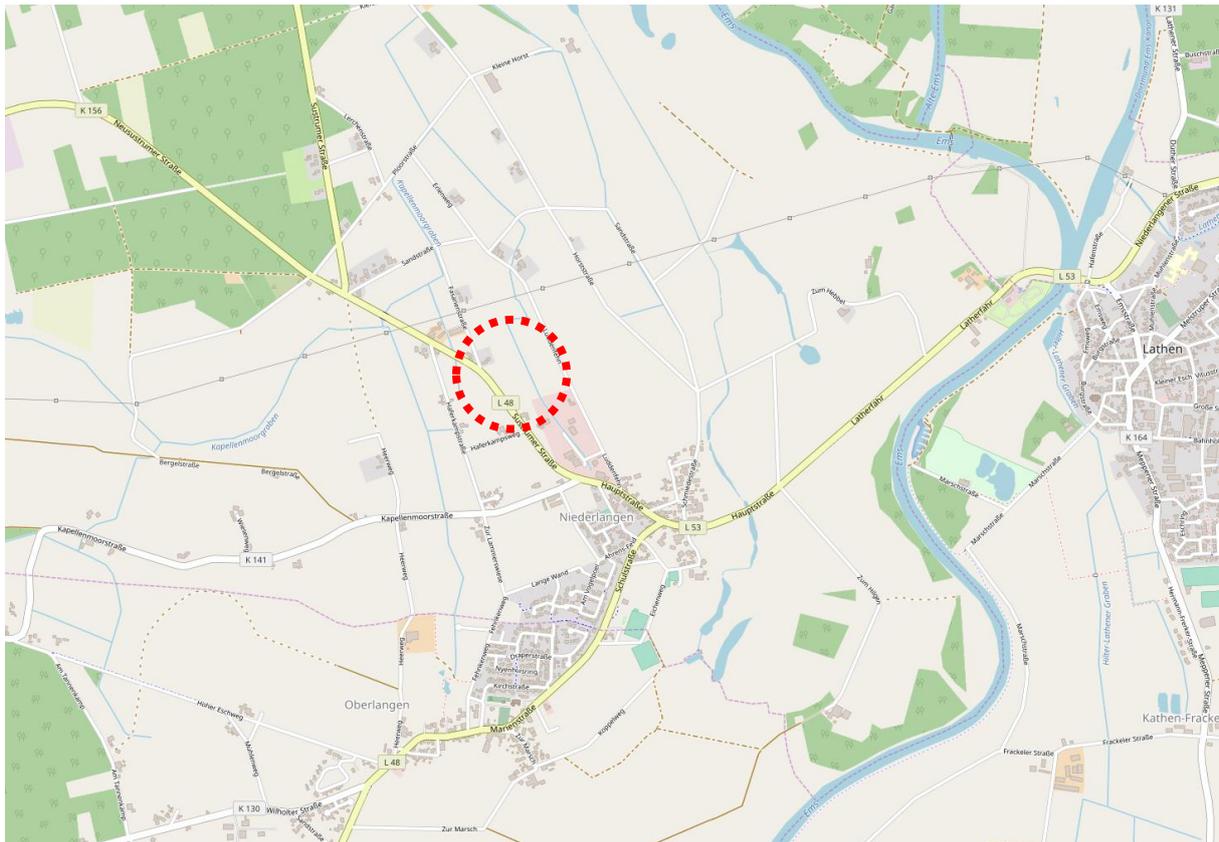
**Bearbeitung:**  
Dip.-Ing. Johannes Eversmann  
B.A. Jan Philipp Seitz  
Jürgen Wieching

Wallenhorst, 2020-07-01  
Proj.-Nr.: 219077

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst  
<http://www.ingenieurplanung.de>  
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen  
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Gemeinde Niederlangen beabsichtigt entsprechend der Nachfrage an ortsnahe gewerblichen Bauflächen und zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklung ein bestehendes Gewerbegebiet zu erweitern, so dass hier eine sinnvolle Abrundung der wohnortnahen Gewerbegebietsentwicklung ermöglicht wird. Aufgrund der Nachfragesituation und Verfügbarkeit der Flächen ist es sinnvoll und städtebaulich konsequent, diesen gewerblichen Ansatz zu erweitern.



**Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab**

(Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Durch die in den vergangenen Jahren erfolgten Ansiedlungen stehen Flächen für weitere interessierte Gewerbetreibende nur noch in einem sehr begrenzten Maß zur Verfügung. Die Gemeinde Niederlangen plant daher die Erweiterung des Gewerbegebietes Luddenfehn in nördliche Richtung.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft darstellt, wird im Parallelverfahren mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Lathen für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Niederlangen nördlich der Ortslage von Niederlangen und hat eine Größe von etwa 4,7 ha.

Ein erstes Verfahren zur Erweiterung der Gewerbefläche im Bereich Luddenfehn ist im Jahr 2007 gestartet worden, diese wurde damals jedoch nicht abgeschlossen.

Grundsätzlich basieren aber alle Aussagen und Unterlagen auf dem damaligen Bauleitplanverfahren einschl. der von der Gemeinde Niederlangen durchgeführten Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahre 2007 (Bebauungsplan Nr. 24). Insoweit sind wesentliche Aussagen in Planzeichnung und Begründung übernommen worden, diese werden jedoch nach den aktuell geltenden gesetzlichen Bestimmungen aktualisiert.

Da nun konkrete Ansiedlungspläne an die Gemeinde herangetragen wurden, wird das Verfahren neu aufgenommen. Es besteht unmittelbar Handlungsbedarf, da bereits Grunderwerbsverhandlungen geführt werden.

## 2 Verfahren

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ aufzustellen.

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a oder 13b BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Niederlangen hat daher in seiner Sitzung am 03.09.2019 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.09.2019 bekannt gemacht und am 23.09. um 17:30 Uhr durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen hervorgebracht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.09.2019 über die Planung unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegende Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen zu äußern.

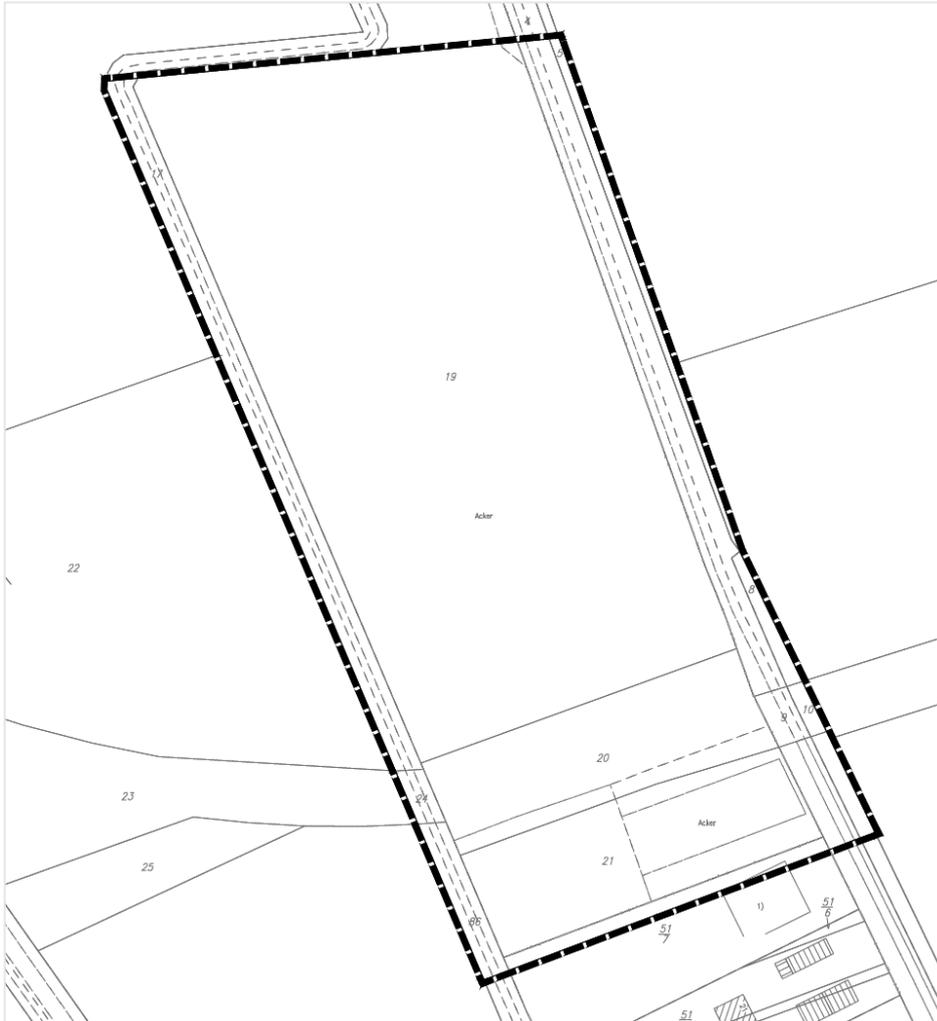
Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Entwurfs werden alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland, stellt die Samtgemeinde Lathen bzw. die Gemeinde Niederlangen als Träger der Planungshoheit für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung Flächen aus dem Ersatzflächenkataster der Gemeinde Niederlangen („Flächenpool Niederlangen“) als Kompensationsfläche zur Verfügung.

### 3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Niederlangen und umfasst in der Flur 46 die Flurstücke 4(teilw.), 5(teilw.), 8, 9, 10, 14(teilw.), 15 (teilw.), in der Flur 42 die Flurstücke 17(teilw.), 19, 20, 21, 24, 86 (teilw.) sowie in der Flur 28 teilweise das Flurstück 51/7.



**Abbildung 2: Geltungsbereich ohne Maßstab**

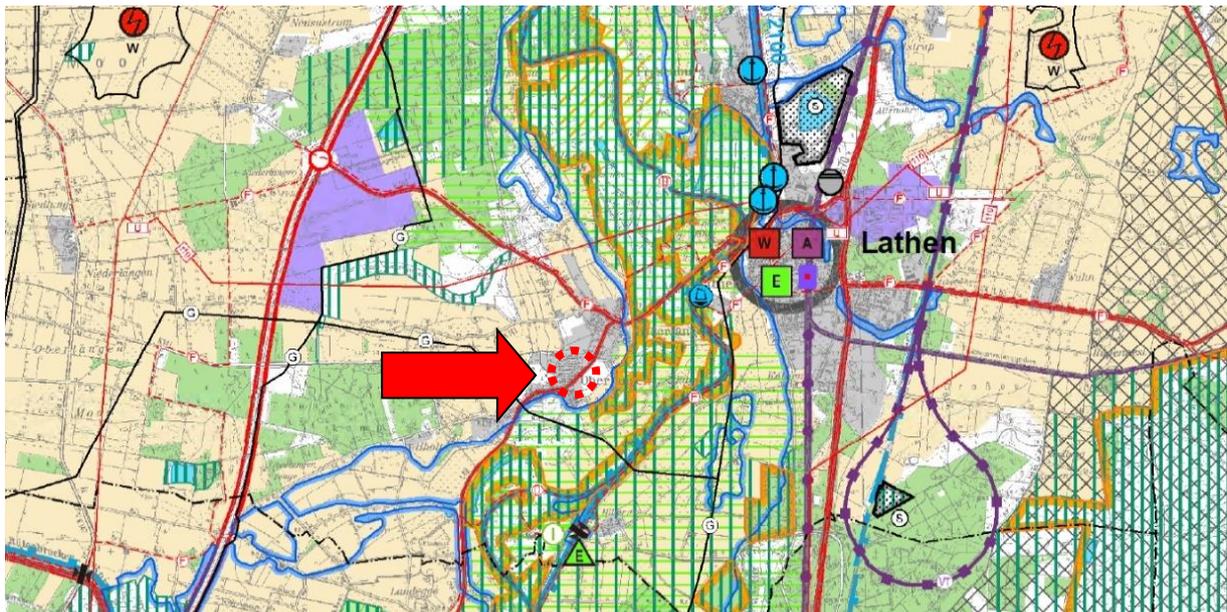
(Quelle: © LGLN 2019)

### 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 4.1 Regionalplanung

Nach dem wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland von 2010 ist der Gemeinde Niederlangen keine eigene zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Gemeinde Lathen im Osten.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Papenburg (etwa 25 km nördlich) und Meppen etwa (20 km südlich).



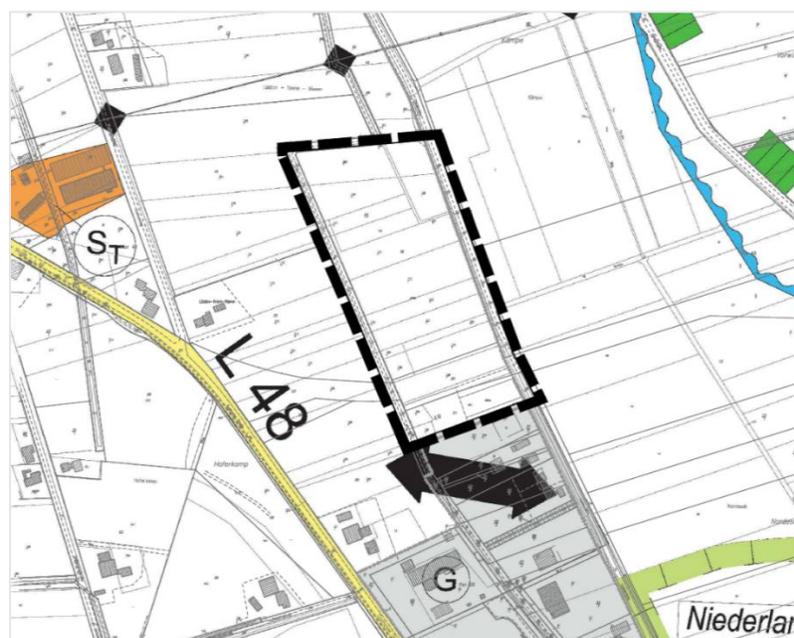
**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Emsland**

(Quelle: LK Emsland – IPW, eigene Bearbeitung)

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm als bebauter bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Somit stehen einer Ausweisung als Gewerbegebiet keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

#### 4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Daher ist es notwendig den Flächennutzungsplan zu ändern. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.



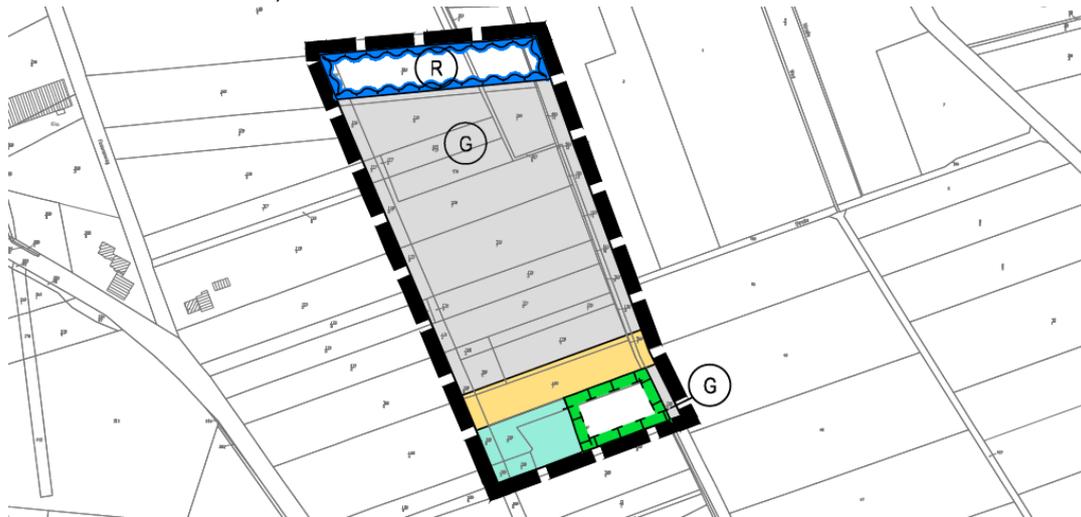
**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Lathen**

(Quelle: SG Lathen – IPW, eigene Bearbeitung)

### 4.3 Inhalte der 20. Flächennutzungsplanänderung

Gegenüber den Darstellungen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (Flächen für die Landwirtschaft) wird für den Geltungsbereich der 20. Änderung folgende Flächennutzung dargestellt:

rd.	3,13 ha	gewerbliche Baufläche (G)
rd.	0,38 ha	Straßenverkehrsfläche
rd.	0,51 ha	Regenrückhaltebecken (R)
rd.	0,28 ha	Flächen für Wald
rd.	0,27 ha	Maßnahmenfläche



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO)	
	Gewerbliche Baufläche
<b>öffentliche Verkehrsflächen</b> (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)	
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Regenrückhaltebecken
<b>Fläche für die Landwirtschaft und Wald</b> (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)	
	Flächen für Wald
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

**Abbildung 5: Planzeichnung 20. Änderung Flächennutzungsplan (o. M.)**  
 (Quelle: © LGLN)

Im Rahmen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sind nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt worden, um das Planungsziel, hier Schaffung eines neuen Gewerbegebietes erreichen zu können. Ebenfalls wird die Trasse für die geplante Umgehungsstraße von Niederlangen, die den Geltungsbereich durchzieht, in der Änderung berücksichtigt und dargestellt. Weiterhin wird ein Regenrückhaltebecken, Flächen für Wald und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Erschließung der zukünftigen Gewerbegebietsfläche soll von der Straße „Luddenfehn“ sichergestellt werden.

#### **4.4 Bestehende Bebauungspläne**

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Zwar ist im Jahre 2007 bereits der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen mit identischer Abgrenzung aufgestellt und auch als Satzung beschlossen worden. Da die damalige FNP-Änderung aber nicht abgeschlossen worden ist, hat der damalige Bebauungsplan nicht ordnungsgemäß Rechtskraft erlangt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen werden mit der 20. Änderung (Parallelverfahren) für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche sowie Straßenverkehrsfläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird daher in der Planung entsprochen.

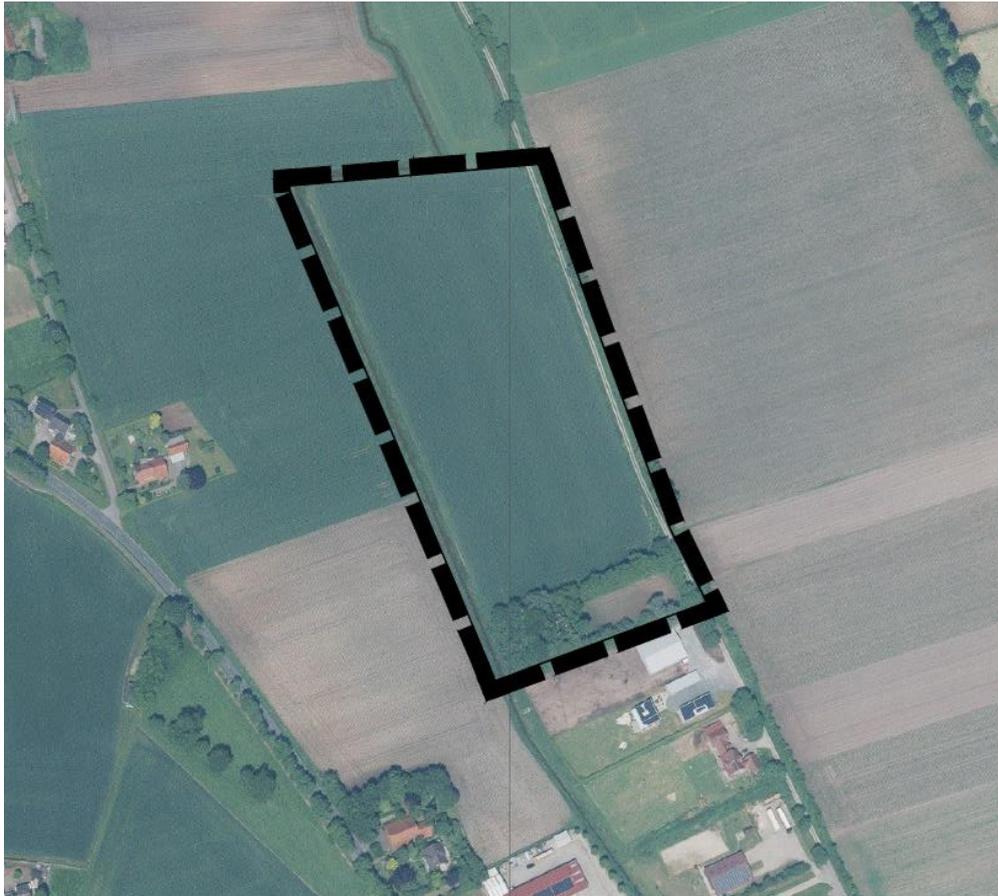
Durch die Planung wird gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert einen kleinen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil II“. Mit den neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird lediglich die gewerbliche Baufläche bzw. der überbaubare Bereich an die nunmehr vorgesehene Erweiterung angepasst, sodass sich eine sinnvolle Erweiterungsplanung ergibt. Die Grundzüge der damaligen Planung B-Plan Nr. 16 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil II“ werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt oder wesentlich verändert.

### **5 Bestandssituation**

Das rd. 4,5 ha große Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskernes von Niederlangen angrenzend an vorhandene gewerbliche Bauflächen an der Straße „Luddenfehn“. Es wird begrenzt von der Straße „Luddenfehn“ im Osten, vorhandener gewerblicher Baufläche im Süden sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Westen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereiches intensiv ackerbaulich genutzt und ist unbebaut. Im südlichen Teil befinden sich Gehölzstrukturen. Besondere, wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Einzelheiten können dem Umweltbericht zum Planverfahren entnommen werden (s. Anlage).



**Abbildung 6: Luftbild**

(Quelle: © LGLN 2017)

## 6 Planungserfordernis – Standortbegründung

Die Gemeinde Niederlangen hat im Jahre 1993 im Bereich „Luddenfehn“ ein Gewerbegebiet in einer Größe von rund 5,5 ha ausgewiesen. Aufgrund der Nachfragesituation wurde in den Jahren 1998/99 im Rahmen eines Parallelverfahrens (3. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes durch die Gemeinde Niederlangen) dieser gewerbliche Ansatz um weitere etwa 3,3 ha bauleitplanerisch abgesichert und erschlossen. Aufgrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Ansiedlungen stehen derzeit Flächen für weitere interessierte Gewerbetreibende nur noch in einem sehr begrenzten Maß zur Verfügung. Im Industriepark an der A31 sind zwar noch gewerbliche Bauflächen vorhanden. Diese sollen aber in erster Linie flächenintensiven und emissionsstärkeren Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt werden, während die ortsnahen gewerblichen Bauflächen insbesondere für weniger flächenverbrauchende und emissionsärmere klein- und mittelständische Betriebsansiedlungen bereitgestellt werden sollen.

Die Trasse der geplanten Umgehungsstraße von Niederlangen, die den Geltungsbereich im südlichen Teil in Ost-West-Richtung durchzieht, wird in diesem Bebauungsplan entsprechend dem aktuellen Planungsstand berücksichtigt und dargestellt.

Der Standort dieser Gewerbefläche ist aus verkehrlicher Sicht optimal, da sie über die vorhandene Erschließungsstraße Luddenfehn an die überörtlichen Verkehrswege angeschlossen werden kann.

Die Planungsmaßnahme ist daher nicht nur aus bauleitplanerischer Sicht, sondern auch aus Aspekten der Wirtschaftsförderungspolitik einer Kommune zu begrüßen.

Denn die intensive Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere die Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur, ist zusammen mit der Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze eine der vordringlichsten Aufgaben von Städten und Gemeinden. Im Mittelpunkt lokaler Wirtschaftsförderungsbemühungen steht die Gewerbeflächenpolitik, wobei die Bereitstellung gewerblich nutzbarer Bauflächen auch für die teilräumliche Entwicklung einer Kommune von erheblicher Bedeutung ist.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage von Niederlangen und schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Es soll zur Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dienen und rundet die gewerbliche Nutzung nach Norden hin ab. Alternativen wurden aufgrund des Zusammenhanges mit dem vorgenannten bestehenden Gewerbegebiet nicht weiter geprüft.

## **7 Städtebauliche Planungsziele**

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass gewerbliche Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen wird die Darstellung gewerblicher Bauflächen auf die zur Verfügung stehende Erweiterungsfläche nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes erweitert.

Somit wird hier den Grundsätzen einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung entsprochen, da dieses Plangebiet unmittelbar an einen bestehenden Gewerbebestandort an der bebauten Ortslage anschließt.

In der Folge der Änderung des FNP soll nun der Bebauungsplan Nr.24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ aufgestellt werden, um die aktuelle Nachfrage nach ortsnahen Gewerbegebietsflächen in Niederlangen decken zu können.

Generelles Planungsziel der Gemeinde Niederlangen ist es nicht nur, mit der nunmehr vorgesehenen Gebietsausweisung Ansiedlungsvorhaben zu ermöglichen bzw. bei entsprechender Nachfrage ausreichend erschlossenes Gewerbeland anbieten zu können. Es soll auch ortsansässigen Betrieben, die dringend Ausweich- oder Erweiterungsflächen benötigen, eine positive wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht werden.

Es besteht aktueller Bedarf, es liegt eine Anfrage vor, Grunderwerbsverhandlungen sind bereits geführt.



<p>1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>GEs eingeschränktes Gewerbegebiete</p>	<p>10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Graben)</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)</p> <p>I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) 0,4 Grundflächenzahl OK max. maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte GH max. maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull</p>	<p>12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für Wald</p>
<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>
<p>6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>
<p>9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)</p> <p>öffentliche Grünflächen</p>	<p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>TF 1 Teilfläche 1</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)</p> <p>□ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne</p>

### Abbildung 8: Festsetzungen des Bebauungsplans – Planzeichenerklärung

(Quelle: IPW, eigene Bearbeitung)

## 8.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO) im Geltungsbereich erfolgt, um ein vorhandenes Gewerbegebiet nach Norden hin zu erweitern und damit zusätzliche Gewerbeflächen in der Ortslage von Niederlangen verwirklichen zu können. Damit können entsprechende Bauflächen für ansiedlungswillige gewerbliche Unternehmen zur Verfügung gestellt und der vorhandene Bedarf nach einem derartigen Gebiet in Niederlangen gedeckt werden.

Eine uneingeschränkte Entwicklung der gewerblichen Nutzung kann sich im Plangebiet aufgrund der Verträglichkeit der Lärmemissionen der geplanten Gewerbegebietsflächen mit der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung (Außenbereich) nicht vollziehen. Es ist erforderlich, den immissionsschutzrechtlichen Belangen durch Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen Rechnung zu tragen, um Konfliktsituationen zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung auszuschließen. Aufgrund der möglichen Störwirkungen von Betrieben auf die Wohnnutzung werden dem Gewerbegebiet, entsprechend flächenbezogene Schallleistungspegel zugeordnet.

Die Festsetzungen für das geplante Gewerbegebiet ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

## 8.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Hier erfolgt eine differenzierte Festsetzung. Es erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Weiterhin werden aus städtebaulichen Gründen die maximalen Höhen für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mit 0,5 m, für bauliche Anlagen mit 20,0 m festgesetzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten anpasst.

Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer vollständigen Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen wenigstens zu einem Minimum Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

Parallel zum Graben an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Unterhaltungstreifen als Grünfläche festgesetzt. Eine Bepflanzung dieser Fläche würde die Funktion als Räumstreifen ebenso wie eine Bebauung beeinträchtigen, daher sind diese Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

## 8.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1.1 Nutzungsregelungen gem. § 1 (4), (5) und (9) BauNVO

*Innerhalb des Plangebietes sind landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsanlagen zum Halten und zur Aufzucht von Schweinen, Rindern und Geflügel nicht zulässig.*

*Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Plangebiet unzulässig. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes – oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

#### **Begründung:**

Mit dieser Festsetzung werden im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässigen Nutzungsarten festgelegt, um den gewünschten Gebietscharakter zu erreichen. Seitens der Gemeinde ist explizit die gewerbliche Ansiedlung von klein- und mittelständischen Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe gewünscht. Der Ausschluss einzelner Nutzungen erfolgt deshalb aufgrund städtebaulicher Gründe.

Da Gewerbebetriebe als Einzelhandelsbetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind (sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig sind), der Einzelhandel als Teil der Daseinsvorsorge jedoch in den Regelungsbereich der Raumordnung fällt, wird im Bebauungsplan diese textliche Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels vorgesehen.

Konkret wird damit i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB der Agglomerationsregelung des LROP 2017 (in Kapitel 2.3 Ziffer 02) Rechnung getragen und die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration verhindert. Damit wird erreicht, dass etwaige Ansammlungen von jeweils für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im raumordnerischen Sinne angesehen werden müssten bzw. hier entstehen könnten was städtebaulich im Sinne der Sicherstellung der Nahversorgung im Ortszentrum bzw. im Hauptort Lathen der Samtgemeinde nicht gewollt ist.

Gemäß den Vorgaben des LROP 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich in den Zentralen Orten (das Grundzentrum für die Samtgemeinde Lathen ist in Lathen festgelegt) unter Beachtung des Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, Abstimmungs- und Beeinträchtigungsverbotes zulässig.

Daher ist der o.g. Ausschluss von Einzelhandel begründet, zumal hier dieser Standort vorrangig dem produzierenden Gewerbe bzw. örtlichen Handwerksbetrieben vorbehalten werden soll. Für Gewerbegebiete kommt daher eine solche Regelung, unabhängig von oder neben dem Ziel des Schutzes der Stärkung des Zentralen Ortes), grundsätzlich in Betracht, um das Gewerbegebiet primär für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten (vgl. Urteil des BVerwG vom 10. September 2005 - 4CN8/14). Feindifferenzierungen hinsichtlich der Zulässigkeit von bestimmten Unterarten von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des in der Festsetzung zugelassenen Produktionsverbindungshandels sind hier gem. § 1 Abs. 9 BauNVO deshalb begründet, weil gerade in kleinen Orten und Gemeinden Handwerksbetriebe oder kleinere Produktionsbetriebe auf einen begrenzten Vor-Ort-Verkauf angewiesen sind, aber auch so einen Teil der Nahversorgung ermöglichen (z.B. Elektro- oder Heizungsfirma, in der Kleinteile erworben werden können).

### 1.2 Festsetzungen zur Emissionskontingentierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.*

<i>Teilfläche</i>	<i>L<sub>EK, tags</sub> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</i>	<i>L<sub>EK, nachts</sub> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</i>
<i>TF 1</i>	<i>66</i>	<i>51</i>
<i>TF 2</i>	<i>67</i>	<i>52</i>
<i>TF 3</i>	<i>68</i>	<i>53</i>

#### Hinweise:

- *Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).*
- *Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Wohn- / Büronutzungen im Umfeld der ausgewiesenen Gewerbeflächen.*

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall- Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen.

Negativ kann und wird der "wahre" Schalleistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst". Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen. Hinweis:

Für ggf. erforderliche Nachweise sind zwei Berechnungen erforderlich:

1. Teilpegelberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Betriebes ergeben sich, ausgehend von der Berechnung gem. DIN 18005 Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen (Berechnung mit den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln anhand der zu berücksichtigenden Betriebsfläche des jeweiligen Betriebes).
2. Beurteilungspegel des Betriebes: Für den Betrieb sind gem. TA Lärm durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel des jeweiligen Betriebes an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Betriebes (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) an den relevanten Immissionspunkten nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

#### **Begründung:**

Mit den Einschränkungen wird der Immissionssituation entsprechend des lärmtechnischen Fachgutachtens nachgekommen (siehe Anlage). Die Einschränkungen sichern das Funktionieren des Gewerbegebietes und das verträgliche nachbarliche Miteinander.

#### **1.3 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB**

*Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte gem. §18 BauNVO. Ausgenommen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind Silos, Schornsteine, Antennen und Förderanlagen.*

#### **Begründung:**

Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der Umgebung eine verträgliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

#### **1.4 Öffentliche Grünfläche gem. §9 (1) Nr. 15 BauGB**

- *Die festgesetzte Grünfläche mit der Bezeichnung „Unterhaltungstreifen“ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Unterhaltung des Gewässers ist zwei Mal im Jahr eine Mahd zulässig.*
- *Die festgesetzte Grünfläche i. V. m. „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Siehe Pflanzliste in der Begründung und in der Anlage zum Umweltbericht)*

- Die auf der festgesetzten Grünfläche i. V. m. „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gelegenen Vegetationsbestände sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

#### 1.5 Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung und -erschließung (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) ist außerhalb der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.
- **Baumfällungen:** Notwendige Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. November und 28. Februar (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) durchzuführen. Weiterhin sind Gehölze mit Stammdurchmessern > 30 cm vor den Fällarbeiten durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse sowie eine Quartiernutzung zu kontrollieren. Die Begehung ist zu protokollieren und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Hinweise auf Fledermausindividuen und/oder Quartiernutzungen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust ggf. vorhandener Quartiere ist über CEF-Maßnahmen auszugleichen.
- **CEF-Maßnahme (Graureiher):** Der potentielle Verlust der Graureiher-Kolonie ist durch eine dauerhafte Sicherung von Gehölzen zu kompensieren, die mit Nisthilfen (Kunsthörste) ausgestattet werden. Die genauen Standorte sind im Rahmen einer Umweltbaubegleitung festzulegen. Die Maßnahmen sind durch ein Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begleiten.

#### 1.6 Herstellung Obstbaumwiese – Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Obstbaumwiese“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung nach den folgenden Vorgaben anzulegen:

Einpflanzung locker verteilter Obstbäume. Als Qualität sind Hochstämme mit Stammdurchmesser 12-14 cm zu verwenden. Es sind als Standsicherung drei Holzpfähle als Dreibein anzubringen.

Bei den Obstgehölzen sind lokale Arten aus der Pflanzliste in der Begründung und in der Anlage zum Umweltbericht zu verwenden. Die Bäume erhalten mindestens 10 Jahre einen Erziehungsschnitt. Anschließend folgt die Phase der Erhaltungs- und Verjüngungsschnittmaßnahmen. Diese Gehölzschnitte sind mindestens alle 5 Jahre sicherzustellen. Die Pflege der Obstbäume ist durch fachkundiges Personal auszuführen. Die Pflege der Jungbäume umfasst neben dem Erziehungsschnitt der Krone folgende Maßnahmen:

- Regelmäßige Überprüfung der Baumanbindung,
- Offenhalten einer Baumscheibe von mindestens 1,5 m Durchmesser durch Mulchen mit Entfernen von Kraut- oder Grasbewuchs in der Anwuchsphase,
- Schutzmaßnahmen gegen möglichen Verbiss durch Wild und Weidevieh,
- Wässerung im ersten Standjahr bei anhaltender Trockenheit

### 1.7 Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

*Der Ersatz (externe Kompensation in Höhe von 24.179 WE) der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird – soweit die Eingriffe nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden – gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB auf Flächen des Ersatzflächenkatasters „Flächenpool Niederlangen“ ausgeglichen.*

#### **Begründung:**

Mit den Festsetzungen zu 1.4 bis 1.7 erfolgt die Berücksichtigung der Belange der Grünordnung, des Artenschutzes sowie die Umsetzung der Eingriffsregelung entsprechend den Vorgaben und Ergebnissen der Eingriffsregelung im Umweltbericht. Auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht, der Eingriffsbilanzierung und im Artenschutzbeitrag wird verwiesen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz werden durch die Gemeinde auf eigenen Flächen und auf ihre Kosten sichergestellt.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die straßenmäßige Anbindung des neuen Gewerbegebietes an das regionale Verkehrsnetz soll über die vorhandene, im nördlichen Teil dieser nunmehr geplanten Erweiterung noch auszubauende Straße „Luddenfehn“ erfolgen.

Das Verkehrsaufkommen auf der Luddenfehnstraße bzw. der Sustrumer Straße wird durch das neue Baugebiet nur geringfügig erhöht. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht. Von der Luddenfehnstraße kann der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet werden.

Seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lingen wird auf folgendes hingewiesen:

*„Sollte es aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs - sowohl für Kraftfahrzeuge als auch Radfahrer und Fußgänger – im Bereich des Knotenpunktes L 48 / Luddenfehnweg kommen, so hat die Gemeinde zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Lingen und der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Emsland durchzuführen.“*

### **9.2 Technische Erschließung**

#### **9.2.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung und Telekommunikation**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. In diesem Zusammenhang erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung eine mögliche Koordination bzgl. der Verlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln.

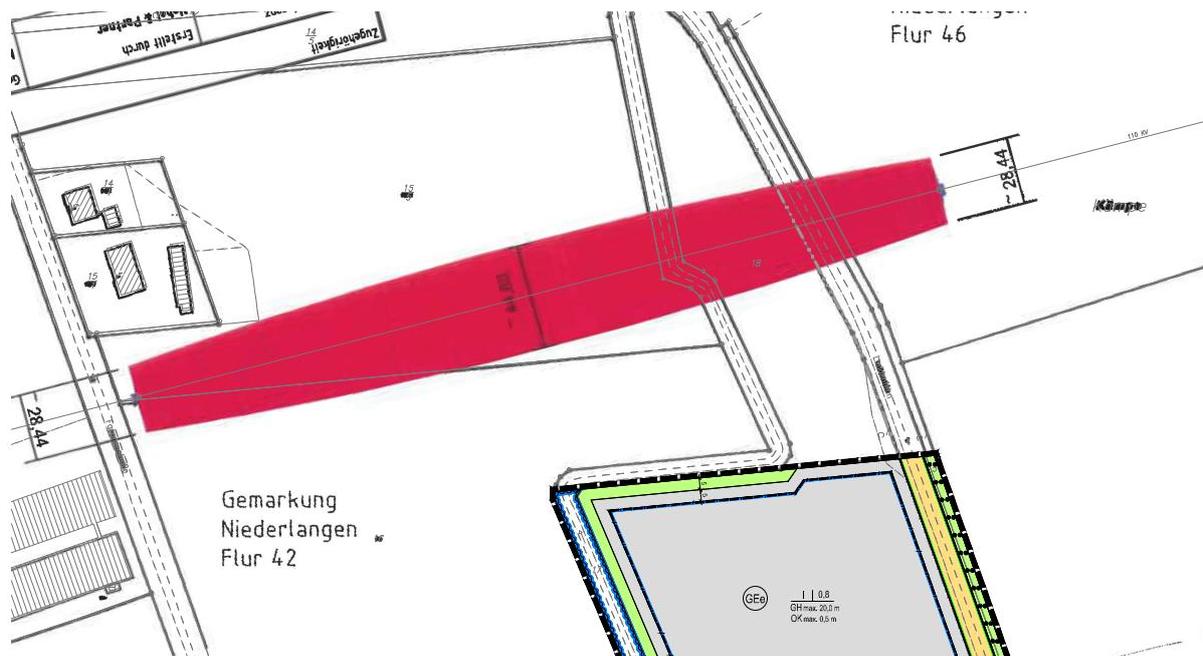
Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien informieren.

Sollte sich durch die Realisierung der Planung die Notwendigkeit einer Anpassung von Versorgungsanlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der jeweiligen Betreiber gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.

## 9.2.2 Leitungsschutzbereich 110-kV- Hochspannungsfreileitung

Nördlich des Planungsbereiches der 20. Flächennutzungsplanänderung befindet sich der Leitungsschutzbereich einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung Lathen-Niederlangen, LH-14-059 (Mast 010-011) des Netzbetreibers AVACON Netz GmbH.

Die Abstände zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung Lathen-Niederlangen, LH-14-059 (Mast 010-011) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Die Lage des Leitungsschutzbereiches ist dem folgenden Lage- und Profilplan zu entnehmen.



**Abbildung 9: Lage des Schutzbereichs der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Lathen-Niederlangen**

(Hinweis: Die Darstellung des Leitungsschutzbereichs erfolgte durch den Netzbetreiber auf einer Plangrundlage aus dem Vorentwurfsverfahren.)

Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Netzbetreiber im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Freileitungsbereich gewährleistet sein. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

### **9.3 Wasserwirtschaft**

Die Einflüsse des Planvorhabens auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) werden auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen zum Bebauungsplan in der Umweltprüfung bewertet.

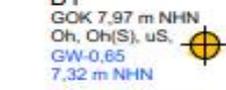
Daher wurde für den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt, die ein Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers aufzeigt. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse oder Genehmigungen bzw. die Änderung bestehender Genehmigungen, werden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ausgearbeitet und bei der Unteren Wasserbehörde, parallel zum Bauleitverfahren, entsprechend beantragt.

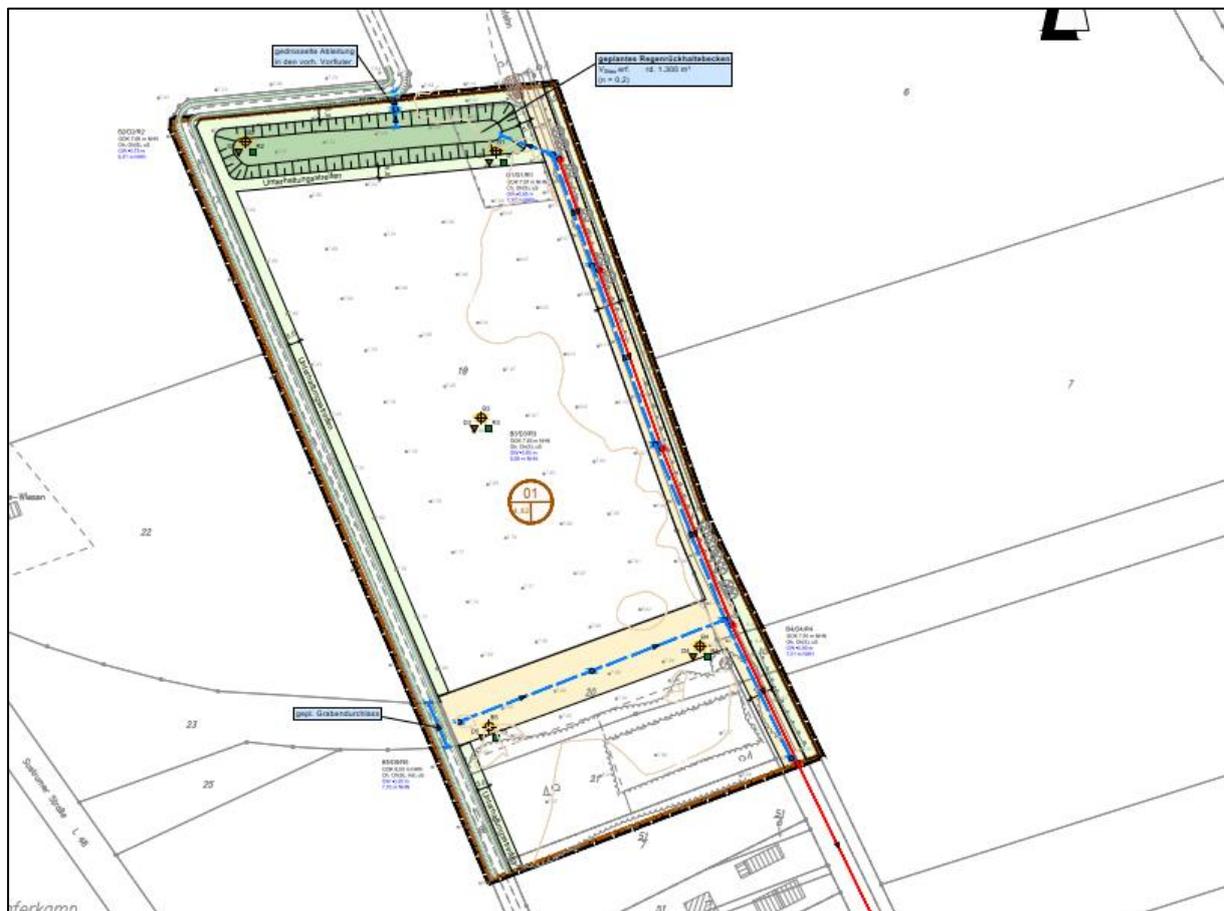
#### **9.3.1 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung sind für die Oberflächenentwässerung grundsätzlich zuerst die Versickerungsmöglichkeiten (gem. DWA-A 138) zu überprüfen. Ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich, wird im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse vorgesehen. Hinsichtlich einer Regenwasserbewirtschaftung wird vor Einleitung in die Vorflut das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ beachtet und die erforderlichen Maßnahmen zur Vorreinigung (Absetzbecken, Leichtflüssigkeitsrückhalt) und Retention (Regenrückhaltebecken) gem. DWA-A 117 getroffen. Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung (siehe Anlage) werden die erforderlichen Maßnahmen aufgrund des vereinfachten Bewertungsverfahrens ermittelt und konzipiert. Ziel ist es, die Vorflut qualitativ und quantitativ vor übermäßigen Belastungen zu schützen.

Aufgrund der angetroffenen Grundwasserstände ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen und ggf. Grabenprofile mit Ableitung zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) am nördlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Wegen der hohen Grundwasserstände im Plangebiet muss das geplante Regenrückhaltebecken entsprechend abgedichtet werden.

## Legende

	Bebauungspiangrenze
	vorhandener Schmutzwasserkanal (SG Lathen, PDF, 2020-01-13)
	vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung (SG Lathen, PDF, 2020-01-13)
	geplanter Regenwasserkanal
	geplanter Schmutzwasserkanal
	B1 GOK 7,97 m NHN Oh, Oh(S), uS, GW-0,65 7,32 m NHN
	D1 / R1 Doppelringinfiltrationsmessung Rammkernsondierung (Ingenieurplanung Wallenhorst, 2019-12-02)
	Einzugsgebietsgrenze
	01 Einzugsgebietsnummer
	4,82 Abflussbeiwert ( $\psi$ )
	01 4,82 Einzugsgebietsfläche (ha)



**Abbildung 10: Auszug Wasserw. Vorplanung**

(Quelle: © LGLN, IPW, Gemeinde)

### 9.3.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle gesammelt und im Freigefälle dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Luddenfehn“ zugeleitet.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal ist in südlicher Richtung an ein Schmutzwasserpumpwerk (PW) angeschlossen. Die Linienführung der Schmutzwasserkanalisation wird bestimmt durch die geplante Straßentrasse und die Lage der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation.

### **9.3.3 Gewässer III Ordnung**

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben III. Ordnung. Im Bebauungsplan wurde daher zu den Gewerbeflächen hin ein 5 m breiter Räumstreifen entlang des Gewässers zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung ausgewiesen.

Räum- und Unterhaltungstreifen entlang von Verbandsgewässern III. Ordnung sind satzungsgemäß von baulichen Anlagen, Zäunen >1,20 m Höhe und Anpflanzungen freizuhalten. Dies wird in den Festsetzungen zum parallel aufgestellten B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen berücksichtigt. Damit ist den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung getragen worden und eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung gewährleistet.

### **9.4 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

### **9.5 Vorbeugender Brandschutz**

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Straßen sind vor der Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Für das geplante Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 53,2 Liter/Sekunde (=3200 l/min) gedeckt werden kann. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschbrunnen, durch Löschteiche oder Löschbehälter sichergestellt werden. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

## **10 Immissionsschutz**

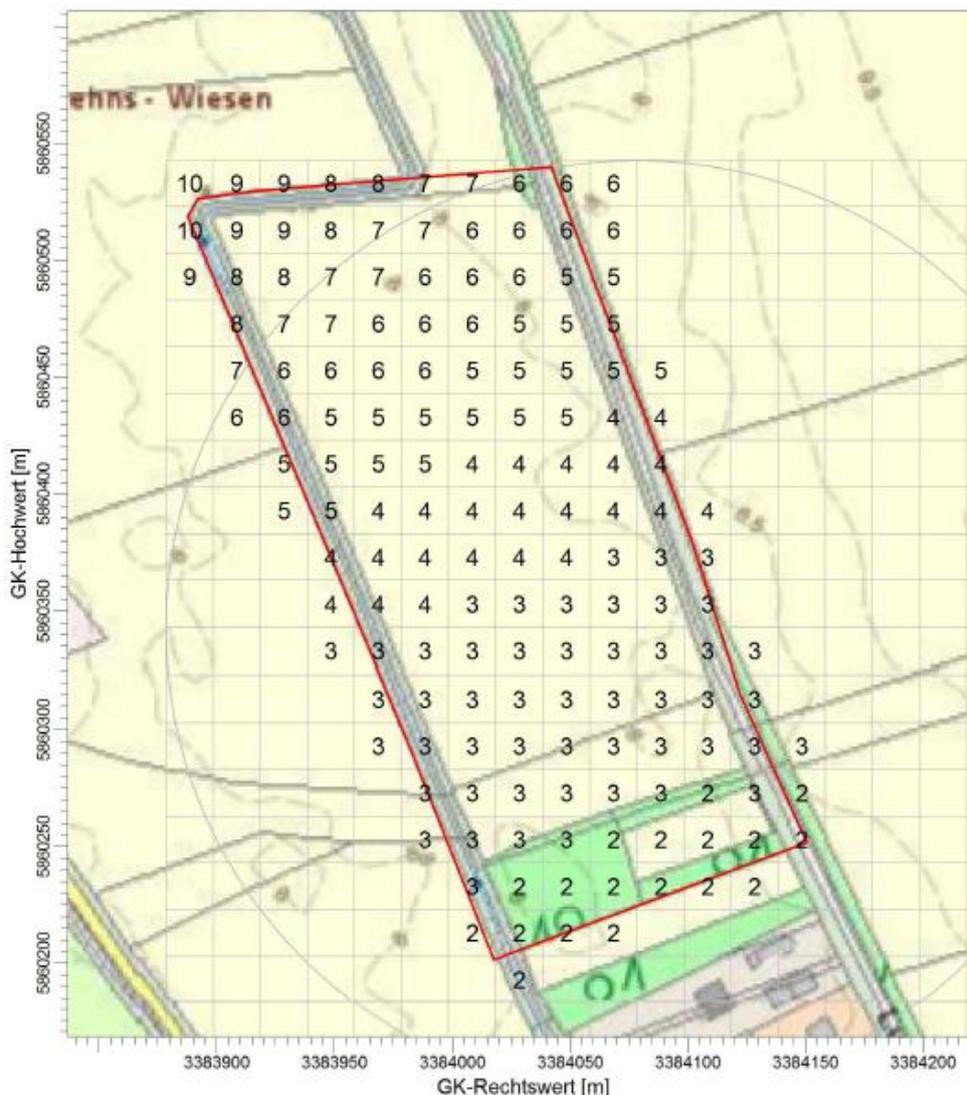
### **10.1 Landwirtschaft**

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Um mögliche unzulässige Belastungen durch Gerüche landwirtschaftlicher Betriebe auf das Plangebiet ausschließen zu können, wurde ein Immissionsschutzgutachten gem. GIRL seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt (Stand 24.01.2020)

In der Umgebung der Beurteilungsfläche sind drei Betriebe bzw. Standorte mit Tierhaltung vorhanden. Sie befinden sich ausgehend von der jeweils nächstgelegenen Plangebietsgrenze in Entfernungen von ca. 180 bis 960 m in westlicher, nördlicher und südwestlicher Richtung. Für die Beurteilung der Geruchsimmissionen ist der westliche Betrieb zu berücksichtigen, welcher auf die Milchvieh- sowie Rinder- und Schweinemast ausgerichtet ist. Die anderen beiden Betriebe liegen in größeren Entfernungen und leisten jeweils keinen relevanten Immissionsbeitrag.

Innerhalb des Plangebiets werden Geruchsstunden von 2 % bis 10 % der Jahresstunden prognostiziert, das entspricht Immissionswerten von 0,02 bis 0,10. Der in der Geruchsimmissions-Richtlinie für Gewerbegebiete aufgeführte Immissionswert von 0,15 wird im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten, so dass hier erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung nicht zu erwarten sind und die immissionsschutzfachlichen Anforderungen erfüllt werden.



**Abbildung 11: Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden in % der Jahreshäufigkeit**

(Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen 23.01.2020)

## 10.2 Schalltechnische Beurteilung

Für den Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III" wurde eine schalltechnische Beurteilung erstellt. Die Berechnungen der Schalltechnischen Beurteilung haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III" aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Zudem ist auch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes möglich. Es sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich der geplanten Gewerbeflächen erforderlich.

### 10.2.1 Gewerbelärm

West-/südwestlich (Abstand zur Plangebietsgrenze ca. 75 m bzw. 150 m) und nördlich (Abstand ca. 200 m) des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude. Die Standorte befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich, der bzgl. Emissionen (Lärm, Abgase etc.) eine reduzierte Schutzwürdigkeit genießt (vergleichbar eines Mischgebietes). Im Süden des Plangebietes grenzt schon bestehende gewerbliche Baufläche an.

Für die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden Lärmkontingente berechnet. Die Vorbelastung durch die Bebauungspläne Nr. 10 und 16 wurden berücksichtigt. Die berechneten zulässigen Planwerte werden an allen untersuchten Immissionsorten unterschritten. Dies beinhaltet auch die Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Es ist hier nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auszugehen. Die dargestellte Ausweisung der Gewerbeflächen ist daher aus schalltechnischer Sicht möglich.

### 10.2.2 Verkehrslärm im Plangebiet

Hinsichtlich des Verkehrslärmes ist zu berücksichtigen, dass sich durch diese Neuausweisung der gewerblichen Baufläche die Verkehrssituation in der Umgebung aufgrund der relativ geringen Baugebietsgröße und des schon bestehenden Gewerbegebietes, welches ebenfalls über die Luddenfehnstraße erschlossen wird, voraussichtlich nicht in einem erheblichen Maße ändern wird.

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 / 55 dB(A) (Tag / Nacht) werden im Plangebiet deutlich unterschritten. Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen auf Grund des Straßenverkehrslärms sind daher nicht erforderlich.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich des Gewerbelärms kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den geplanten Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten.

Die Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) weist darauf hin, dass von der Landesstraße 48 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### 10.2.3 Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan ergeben sich folgende schalltechnische Rahmenbedingungen, Hinweise und Festsetzungen:

**Gewerbelärm****Festsetzungen (in Begründung und Planzeichnung)**

Für die gewerblichen Flächen sind Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen und in der Begründung zu erläutern:

Formulierungsvorschlag:

*“Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.*

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
TF 1	66	51
TF 2	67	52
TF 3	68	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Hinweise:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Wohn- / Büronutzungen im Umfeld der ausgewiesenen Gewerbeflächen.“

Die Ausweisung von Gewerbegebieten beinhaltet unterschiedliche Kriterien. Ein Kriterium sind die Lärmkontingente. Bezüglich des Lärms werden hier die Orientierungswerte im Umfeld des Plangebietes an allen untersuchten Punkten nicht überschritten. Daher ist durch das Plangebiet nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen.

### 10.3 Lärmemissionen durch die Wehrtechnische Dienststelle 91 (WTD 91)

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Randgebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen.

Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehrensprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

## **11 Umweltbelange**

### **11.1 Umweltbericht**

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht beigefügt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen eines „Scoping“ gemäß § 4 Abs. 1 mit Beteiligung der Behörden. Die Behörden wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Planung und den beabsichtigten Untersuchungen unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Bestandteil des Umweltberichts ist die Eingriffsbilanzierung nach Naturschutzrecht, der Nachweis der Kompensation erfolgt bereits auf Ebene des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Die detaillierte Eingriffsbilanzierung sowie der Flächennachweis der externen Kompensation werden konkret für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen erarbeitet. Ebenso werden auch die Belange des Artenschutzes mit dem Artenschutzbeitrag abgearbeitet. Die angesprochenen Arten sind Bestandteil der Erhebungen, die seit Frühjahr 2019 durchgeführt werden.

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt. Weiterhin wird für das Planvorhaben FFH-Verträglichkeitsvorprüfungen zum FFH-Gebiet „Ems“ und zum EU-Vogelschutzgebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg“ erstellt, die ebenfalls als Anlage der Begründung zum FNP beigefügt sind.

### **11.2 Umweltrelevante Maßnahmen**

#### **11.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Nach den §§ 13 und 15 (1) BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel) sowie die Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecken genutzten Flächen auf den notwendigen Umfang begrenzt werden (Umwidmungssperrklausel). Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen sieht die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen, einer Verkehrsfläche (Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße), von Flächen für Wald, ein Regenrückhaltebecken und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine Festlegung detaillierter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nur eingeschränkt möglich, weshalb eine Darstellung bzw. Festsetzung konkreter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen erfolgen muss.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 24 wird bestimmt, dass der größte Teil des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten bleiben soll. Im Bereich des südwestlich gelegenen Feldgehölzes wird eine Fläche für Wald ausgewiesen. Die linearen Gehölzbestände entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie im südlichen Plangebietsteil werden zum Erhalt festgesetzt (Erhaltungsf lächen, Maßnahmenfläche). Zudem werden die Gehölzbestände durch Neuanpflanzungen ergänzt. Im Südosten wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt, innerhalb derer der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleiben und zusätzlich eine Streuobstwiese angelegt werden soll. Die anfallenden Oberflächenabflüsse sollen in dem geplanten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt an die Vorflut abgegeben werden.

Vor späteren Baumaßnahmen zur Errichtung einer Überfahrt über den westlich verlaufenden Graben (für die Ortsumgehung Niederlangen) ist durch eine fachkundige Person festzustellen, ob Schutzmaßnahmen für Fische erforderlich werden. Ggf. sind Schutzmaßnahmen (z.B. Elektrofischerei und Zwischenhälterung oder Umsetzen betroffener Fische) zu treffen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

### **11.2.2 Maßnahmen zum Artenschutz**

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Artenschutzbeitrag dargestellt (im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen aufgestellt). Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisgründe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Konkrete Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden als Anhang zum Umweltbericht in einem Artenschutzbeitrag dargestellt. Im Plangebiet sind Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Artgruppe der Brutvögel, der Fledermäuse und weiterer potentiell betroffener Arten vorhanden. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag).

### **11.2.3 Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Plangebietes**

Die Grundlage der Bewertung stellt die „*Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)*“ dar. Eine Ermittlung der Eingriffs- und geplanten Flächenwerte befindet sich im Anhang des Umweltberichts

Gemäß § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist. Für innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichene Teile sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes planerisch vorzusehen. Innerhalb des Plangebietes sind - auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (im Parallelverfahren aufgestellter Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen) - folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Festsetzung von Grün-/ Freiflächen innerhalb der Eingeschränkten Gewerbegebiete**

Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 in den Eingeschränkten Gewerbegebieten des B-Planes Nr. 24 werden ca. 80 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (20 %) sind somit als Freiflächen/Grünflächen oder als Erhaltungs-/Anpflanzflächen (s.u.) vorgesehen. Diese Freiflächen werden in Anlehnung an Hausgärten mit intensiv gepflegten Beet- und Rasenflächen sowie vielfach nicht heimischen Gehölzen bewertet. Die Flächen erhalten daher einen Wertfaktor von 1.

- **Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens**

Zur Retention der Oberflächenabflüsse soll im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt werden. Die Oberflächenabflüsse sollen dort gesammelt und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden. Das geplante RRB soll wegen der hohen Grundwasserstände im Plangebiet entsprechend abgedichtet werden. Für dieses RRB auf durchschnittlich ausgeprägten Ackerflächen wird ein Selbstaustausch von 1:1 angenommen.

- **Festsetzung eines Grabens zum Erhalt**

Der innerhalb des Plangebietes verlaufende Teil eines Entwässerungsgrabens wird größtenteils als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Graben) festgesetzt. Aufgrund des weitgehenden Erhalts dieses Gewässers wird die Fläche weiterhin mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

- **Festsetzung von Maßnahmenflächen**

Im südöstlichen Teil des Plangebietes soll eine Maßnahmenfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt werden. Auf dieser Fläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. **Erhalt der Gehölzbestände:**

Die vorhandenen Gehölze (Strauch-Baumhecken) sollen erhalten bleiben und werden daher weiterhin mit dem Wertfaktor 3 bewertet (Erhalt).

2. **Anlage einer Streuobstwiese:**

Auf der vorhandenen Freifläche (Acker) soll gemäß dem Ersatzflächenkataster der Gemeinde Niederlangen („Flächenpool Niederlangen“) eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung angelegt werden. Dadurch wird eine Aufwertung von 2 Werteinheiten pro m<sup>2</sup> erzielt, sodass dieser Flächenteil ebenfalls den Wertfaktor 3 erhält.

**Obstbaumsorten für die Streuobstwiese (Auswahlliste):**

Apfel-Hochstämme:

„Großer Rheinischer Bohnapfel“

„Grüner Wittgensteiner“

Süßkirschen-Hochstämme:

„Büttners Rote Knorpel“

„Große Schwarze Knorpel“

„Halberstätter Jungfernapfel“  
 „Landsberger Renette“  
 „Luxemburger Renette“  
 „Roter Boskopp“  
 „Roter Wiegensteiner“  
 „Schöner von Boskopp“  
 „Schöner von Nordhausen“

Birnen-Hochstämme:

„Doppelte Philippsbirne“  
 „Frühe von Trevoux“  
 „Gellers Butterbirne“  
 „Großer Katzenkopf“  
 „Gute Luise“  
 „Neue Poitau“

„Knauffs Schwarze“  
 „Querfurter Königskirsche“  
 „Schmahlfelds Schwarze“  
 „Werdersche Braune“  
 „Werdersche Frühe“

Pflaumen-Hochstämme:

„Czar“  
 „Emma Leppermann“  
 „Ontariopflaume“  
 „Wangenheim“

- **Darstellung einer Fläche für Wald**

Das im Südwesten des Plangebietes gelegene Feldgehölz wird, bis auf einen Unterhaltungstreifen für den westlich verlaufenden Entwässerungsgraben, der innerhalb des Kronentraufbereiches des Gehölzes bereits vorhanden ist, als Fläche für Wald festgesetzt. Der Gehölzbestand erhält daher weiterhin den Wertfaktor 3.

- **Festsetzung öffentlicher Grünflächen (Unterhaltungstreifen)**

Entlang des westlich und nördlich am Plangebietsrand verlaufenden Entwässerungsgrabens wird ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen festgesetzt. Dieser wird aufgrund einer extensiveren Nutzung, in Anlehnung an halbruderale Gras- und Staudenfluren, mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

- **Festsetzung öffentlicher Grünflächen (Erhaltungsflächen)**

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die in diesem Bereich gelegenen Vegetationsbestände (Strauch-Baumhecken, Baumreihe / Rubusgestrüpp, Strauchhecke) können somit erhalten bleiben. Die Fläche erhält weiterhin den Wertfaktor 3.

- **Festsetzung öffentlicher Grünflächen (Pflanzflächen)**

Nördlich an die Fläche für Wald und die Maßnahmenfläche angrenzend wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Pflanzbindung (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt. Diese ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Fläche erhält den Wertfaktor 2.

**Heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):**

Baumarten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>

Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
 <u>Straucharten:</u>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

#### 11.2.4 Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Flächenwert der geplanten Maßnahmen gegenübergestellt.

<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>-</b>	<b>Geplanter Flächenwert</b>	<b>=</b>	<b>Kompensationsdefizit</b>
<b>69.680 WE</b>	<b>-</b>	<b>45.401 WE</b>	<b>=</b>	<b>24.279 WE</b>

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Plangebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen) ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **24.279 Werteeinheiten** besteht.

#### 11.2.5 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Ein Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits von 24.279 WE ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Bei der Maßnahmenplanung sind § 15 Abs. 2 BNatSchG (Maßnahmen in Schutzgebieten bzw. der WRRL) und Abs. 3 (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) zu berücksichtigen.

Die **externe Kompensation** des mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 einhergehenden Kompensationsdefizites von 24.279 Werteeinheiten soll über den Nachweis geeigneter Flächen aus dem Ersatzflächenkataster der Gemeinde Niederlangen („Flächenpool Niederlangen“) nachgewiesen werden.

Der Schwerpunkt der geplanten Maßnahmen liegt auf der Neuanlage von linearen Gehölzstrukturen (Hecken, Obstbaumreihen), Unterpflanzungen vorhandener Gehölzbestände sowie der Entwicklung von Blühstreifen im Wege- und Grabenseitenraum.

Durch den Nachweis der o.g. Werteinheiten kann das Defizit des Bebauungsplanes Nr. 24 vollständig kompensiert werden. Insgesamt betrachtet, verbleiben nach Durchführung der angedachten Kompensationsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

### 11.3 Artenschutzrelevante Untersuchungen

Die Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen bedingt in erster Linie die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerflächen), von halbruderalen Gras- und Staudenfluren, eines Teiles eines Entwässerungsgrabens sowie in sehr geringem Umfang von Gehölzbeständen bzw. Eingriffe in deren Kronentraufbereich. Der vorhandene Gehölzbestand wird weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt auf der Grundlage der Kartiererergebnisse der Brutvögel und Fledermäuse im Jahre 2019 sowie einer Relevanzanalyse weiterer potentiell betroffener Artgruppen. Die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann über folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert bzw. vermieden werden:

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung und -erschließung (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) ist außerhalb der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.
- **Baumfällungen:** Notwendige Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01. November und 28. Februar (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) durchzuführen. Weiterhin sind Gehölze mit Stammdurchmessern  $\geq 30$  cm vor den Fällarbeiten durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse sowie eine Quartiernutzung zu kontrollieren. Die Begehung ist zu protokollieren und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Hinweise auf Fledermausindividuen und/oder Quartiernutzungen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust ggf. vorhandener Quartiere ist über CEF-Maßnahmen auszugleichen.
- **CEF-Maßnahme (Graureiher):** Der potentielle Verlust der Graureiher-Kolonie (Aufgabe des jetzigen Standortes durch die Graureiher) ist durch eine dauerhafte Sicherung von Gehölzen zu kompensieren, die mit Nisthilfen (Kunsthorste) ausgestattet werden. Die genauen Standorte sind im Rahmen einer Umweltbaubegleitung festzulegen. Zudem sind die Maßnahmen durch ein Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begleiten. Der Suchraum befindet sich am „Kapellenmoorgraben“

Entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden im B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen textlich festgesetzt.

#### **11.4 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum EU-Vogelschutzgebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg“ und FFH Gebiet „Ems“**

Etwa 500 m östlich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 liegt das prüfungsrelevante Natura-2000-Gebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg“ [EU-Vogelschutzgebiet 2909-401; Nds. Nr. V16].

Etwa 550 m östlich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt das prüfungsrelevante Natura-2000-Gebiet „Ems“ [FFH-Gebiet 2809-331; Nds. Nr. 013].

Für das FFH-Gebiet „Ems“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg“ gilt nach § 34 BNatSchG:

- (1) *„Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. ...“*

Das Verfahren dieser Vorschriften umfasst drei Phasen:

In der Phase 1 (FFH-Vorprüfung) ist zu klären, ob die Tatbestände erfüllt sind, die eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Phase 2) erforderlich machen. Soweit die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen besteht, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Können solche erheblichen Beeinträchtigungen (unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Vermeidung, Minderung oder Maßnahmen zur Schadensbegrenzung) nicht ausgeschlossen werden, ist eine Ausnahmeprüfung (Phase 3) gemäß § 34 Abs. 3 bis 5 BNatSchG erforderlich.

Die im Rahmen der FFH Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommene Gesamteinschätzung des Planvorhabens kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes „Emstal von Lathen bis Papenburg“ nach gutachterlicher Einschätzung durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden können. Ebenfalls können die vorliegenden Planungen nach gutachterlicher Einschätzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes „Ems“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen.

#### **11.5 Gesamthafte Beurteilung - Gesamtabwägung**

Von der Erweiterung der Gewerbegebiete am „Luddenfehnsweg“ nördlich der Ortschaft Niederlangen sind vor allem Ackerflächen, verschiedene Gehölzbestände, ein Abschnitt eines Grabens sowie wegebegleitende Gras-/ Staudenfluren betroffen. Ein südwestlich gelegenes Feldgehölz, als Standort einer Graureiher-Kolonie, soll im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen und im Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen als Waldfläche gesichert werden. Die weiteren Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes werden weitestgehend zum Erhalt festgesetzt.

Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die vorliegende Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat.

Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Weiterhin wird durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes (und damit auch der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung) bewirkt, da bislang offene Flächen in Ortsrandlage durch gewerbliche Nutzungsstrukturen ersetzt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen und von externen Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen verbleiben.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Artenschutzbeitrag dargestellt. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hinderungsgründe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Konkrete artenschutzspezifische Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Im Rahmen der Abwägung aller Belange kommt die Gemeinde hier zu der Entscheidung, dass die Belange der Wirtschaft durch Schaffung von Bauflächen zur Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Produktionsbetriebe und somit auch die Belange der Bevölkerung mit Blick auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen übrigen Belangen wie denen der Landwirtschaft (Flächenverbrauch) oder des Naturschutz vorgezogen werden. Dabei wird auf eine Planung zurückgegriffen, die bereits vor 15 Jahren begonnen, seinerzeit aber nicht abgeschlossen worden ist.

## 12 Klimaschutz – Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Grundsätzlich wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, ein neues Gewerbegebiet zur Eigenentwicklung der Gemeinde zu schaffen, der Vorrang eingeräumt. Allerdings greift die Gemeinde mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen nördlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Niederlangen hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen, werden die bisher im Gemeindegebiet verteilt liegenden Betriebe kompakt an einem Standort angesiedelt. So werden die Arbeitswege reduziert und eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad geschaffen.

Laut Umweltbericht zur 20. FNP-Änderung der SG Lathen und B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Niederlangen befindet sich das Plangebiet außerhalb geschlossener Ortschaften. Ein Großteil des Plangebietes wird von einer ackerbaulichen Nutzfläche eingenommen. Daneben sind noch kleinere Gehölzbestände (Feldgehölz und Hecken-/Gebüschstrukturen) sowie ein Graben und Gras-/ Staudenfluren vorhanden.

Freilandbiotope wie die Ackerfläche dienen der Produktion von Kaltluft, welche in thermisch belasteten Bereichen (Siedlungsbereiche mit hohen Versiegelungsgraden) temperaturlausgleichend wirken kann. Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch keine thermisch belasteten Bereiche vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen gehölzbestandenen Flächen dienen aufgrund ihrer geringen Größe nur einer eingeschränkten Produktion von Frischluft bzw. haben eine gewisse lufthygienische Wirkung.

Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen der Planung sind vor allem ein Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen (Überplanung von unversiegelten Freiflächen). Diese spielen aufgrund der Lage des Plangebietes im überwiegend ländlichen Raum sowie der Umgebung aus größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen nur eine untergeordnete Rolle und übernehmen keine besonders relevanten schutzgutspezifischen Funktionen.

Durch die Planung gehen somit keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft verloren.

### 13 Städtebauliche Werte

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende städtebaulichen Werte:

Geltungsbereich gesamt:	48.210 m <sup>2</sup>
GEE:	26.080 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen:	6.005 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft	6.690 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche	2.820 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Unterhaltungstreifen)	2.120 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Erhaltungsflächen)	1.330 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Pflanzflächen)	810 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	2.355 m <sup>2</sup>

### 14 Abschließende Erläuterungen

#### 14.1 Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Ablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

#### 14.2 Denkmalschutz

##### Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

**Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

**15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlangen ausgearbeitet. Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Luddenfehn Teil III“ ist, zusammen mit dem Umweltbericht und den im Anlagenverzeichnis genannten Unterlagen Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Wallenhorst, 2020-07-01

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
ppa. Desmarowitz

Für die Gemeinde Niederlangen:

Niederlangen, den .....

.....  
Bürgermeister