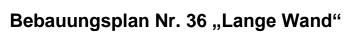
Gemeinde Niederlangen





Teil I - Begründung

Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

ENTWURF

Stand: 30.08.2021



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Meppen Am Nachtigallenwäldchen 2 | 49716 Meppen Tel. 05931–9358-0 | Fax 05931-9358-50 E-Mail: info-meppen@nlg.de www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allge	emeines	4
	1.1	Planungsanlass	4
	1.2	Demografische Entwicklung	4
	1.3	Lage und Anbindung	8
	1.4	Geltungsbereich	9
2	Plan	ungsvorgaben	10
	2.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	10
	2.2	Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Emsland	10
	2.3	Flächennutzungsplan	11
3	Städ	tebauliches Konzept	12
4	Städ	Städtebauliche Daten	
5	Bela	nge des Umweltschutzes	13
	5.1	Natur und Landschaft	13
	5.2	Artenschutz	14
6	lmm	issionsschutz	16
	6.1	Geruch	16
	6.2	Lärm	17
	6.3	Verkehr	17
	6.4	Jettiefflugkorridor	17
7	Ersc	hließung, Ver- und Entsorgung	18
	7.1	Trinkwasserversorgung	18
	7.2	Brandschutz	18
	7.3	Abwasserbeseitigung	18
	7.4	Oberflächenentwässerung	18
	7.5	Gas- und Elektrizitätsversorgung	18
	7.6	Abfallentsorgung	18
	7.7	Telekommunikation	18
8	Inha	It des Bebauungsplanes	19
	8.1	Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	19
	8.2	Straßenverkehrsflächen	19
	8.3	Grünordnerische Festsetzungen	19

	8.4	Regelungen zur Oberflächenentwässerung	19
9	Textliche Festsetzungen20		
	9.1 3 Bau	Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Al	
		Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze an Grundstücksgrenzen § 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1,2,3,6, § 14 Abs. 1 ff. und § 23 Abs. VO	. 5
	9.3 BauN	Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 und §	
	9.4	Versickerung Oberflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	21
	9.5	Grundstückszufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB	21
	9.6	Pflanzgebot entlang Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	22
	9.7	Pflanzgebot öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	22
	9.8	Pflanzgebot entlang neuer Erschließungsstraße § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	22
	9.9	Privater Pflanzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	23
	9.10	Pflanzgebot auf privaten Grundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	24
10	Örtlic	he Bauvorschriften	24
	10.1	Grundstückseinfriedung	24
	10.2	Vorgartenbereich	25
11	Hinwe	eise	25
	11.1	Baunutzungsverordnung	25
	11.2	Bodenfunde	25
	11.3	Ablagerungen	25
	11.4	Erkundigungspflicht	26
	11.5	Abfallentsorgung	26
	11.6	Artenschutz	26
	11.7	Anschluss Telekommunikationsleitung	26
12	Verfa	hrensvermerke	27

Anlagen

Anlage 1: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan – Oberflächenwasserbewirtschaftung im B-Plangebiet Nr. 36 "Lange Wand" in der Gemeinde Niederlangen

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 mit der Schaffung eines neuen Wohngebietes ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Niederlangen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Lange Wand".

Die Siedlungsbereiche von Niederlangen und Oberlangen sind westlich der Schulstraße (L48) bereits zusammengewachsen. Zudem teilen sich die beiden Mitgliedsgemeinden bereits unterschiedliche Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise die Grundschule, den Sportplatz und eine im Jahr 2018 errichtete Sporthalle.

Die Gemeinde Niederlangen strebt die Ausweisung eines Wohngebietes nördlich der Straße "Lange Wand" und östlich der Straße "Zur Lammerswiese" auf einem Teilstück der dort befindlichen Ackerfläche an. Somit werden die vorhandenen Wohngebiete "Am Vogelpoel" und "Ahrensfeld" ergänzt. 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 2019 in der Gemeinde Niederlangen erläutert. Im Anschluss daran wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2024 und 2029 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.

Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2019

Die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Niederlangen ist seit dem Jahr 2000 gestiegen. Dabei hat sich bis zum Jahr 2019 eine relative Bevölkerungszunahme von 7,8 % und eine absolute Zunahme von 91 Personen ergeben. Die Bevölkerungszahl der Samtgemeinde Lathen hat in diesem Zeitraum sogar um 14,1 % zunehmen können und die Bevölkerung im gesamten Landkreis hat um 7,9 % zugenommen.

In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerungsstruktur gewandelt, sodass anhand der statistischen Daten der voranschreitende demographische Wandel ersichtlich wird (siehe Abbildung 1). Insbesondere die Anteile der jüngsten und ältesten Bevölkerungsgruppen haben sich rückläufig entwickelt (- 22,2%) bzw. stark zugenommen (+ 81,3%). Der Anteil der Personen im Alter von 15 bis 60 stagnierte (+ 3,27%) und die Gruppe der 60- bis 65-Jährigen nahm ab (- 14,4%).

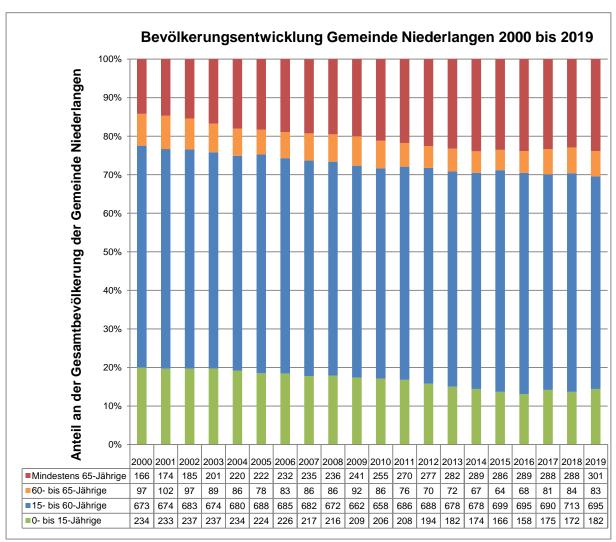


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niederlangen 2000 bis 2019 Quelle: Eigene Darstellung nach LSN-Online 2021, Tabellen Z100110G und Z100002G

Bevölkerungsvorausberechnung von 2019 bis 2029

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 31.12.2019.

Grundsätzlich wird von einer Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2024 von 5,9% bzw. bis 2029 von 11,7% ausgegangen. Diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Landkreis Emsland (+3,5% und +7%) sowie zum Land Niedersachsen (+2,2% und +4,3%) positiver aus. Dabei wird weiterhin von einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur ausgegangen (siehe Abbildung 2).

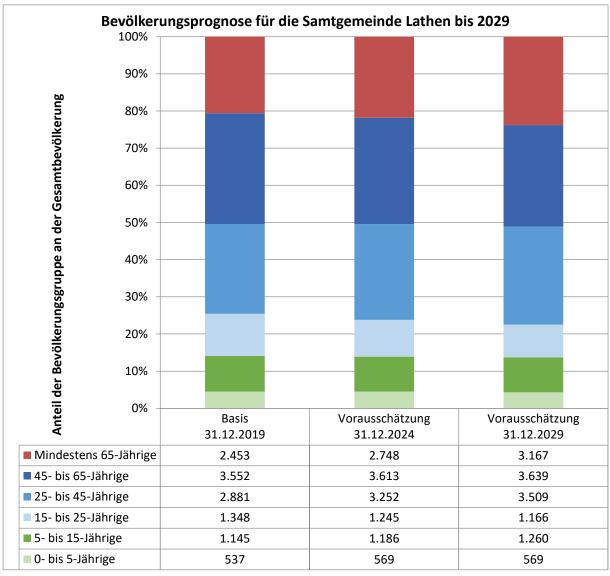


Abbildung 2: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Samtgemeinde Lathen Quelle: Eigene Darstellung nach LSN 2021

Bis zum Jahr 2029 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 -13,5% abnehmen. Der Anteil der 25-45-Jährigen soll bis zum 2024 um +12,9% steigen und bis 2029 sogar um 21,8% (bezogen auf das Basisjahr 2019). Die Bevölkerungsgruppe der Personen, die mindestens 65 Jahre alt ist, könnte um 29,1% steigen. Entgegen der Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2019, soll zukünftig die Anzahl der 0- bis 5-Jährigen zunächst um +6% steigen und bis 2029 stagnieren.

Für die Gemeinde Niederlangen könnte sich die Bevölkerungsstruktur zukünftig ähnlich entwickeln wie in der Samtgemeinde Lathen, da in der Vergangenheit bereits Zusammenhänge zu beobachten gewesen sind. Aufgrund einer Ausweisung des geplanten Baugebietes könnte sich durch die Ansiedlung junger Familien sogar eine positivere Entwicklung 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. Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Bebauung "Am Vogelpoel" und "Ahrensfeld" an (siehe Abbildung 3; rote Markierung). 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 1,5 km östlich des Plangebietes.



Abbildung 3: Lage Plangebiet (Skizze ohne Maßstab) Quelle: Verändert nach LGLN 2021

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Lange Wand" wird im Westen durch die Gemeindestraße "Zur Lammerswiese", nördlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen, östlich durch das Wohngebiet "Ahrensfeld" und südlich durch die Gemeindestraße "Lange Wand" und das Baugebiet "Am Vogelpoel" begrenzt (siehe Abbildung 4).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,7 ha und umfasst damit die Flurstücke 174/8, 127/2 und 127/1 komplett und die Flurstücke 189/4, 175/4, 174/3 und 176/20 nur teilweise. Die Flurstücke gehören allesamt zur Flur 28, Gemarkung Niederlangen.

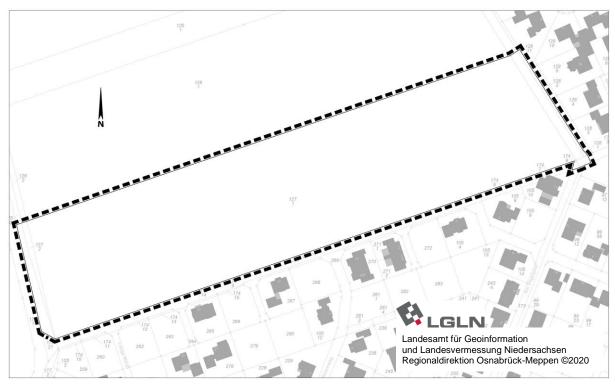


Abbildung 4: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36 "Lange Wand" Quelle: Verändert nach LGLN 2020

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Die Gemeinde Niederlangen ist im LROP den ländlichen Räumen zugeordnet. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Emsland

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland aus dem Jahr 2010 (RROP) ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) entwickelt worden. Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht parzellenscharf abgebildet werden.

Die Gemeinde Niederlangen ist nicht als zentraler Ort gekennzeichnet. Das Plangebiet ist dennoch innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche gelegen und somit nachrichtlich als "Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich" dargestellt (siehe Abbildung 5).

Durch den Kernort in Niederlangen verläuft ein "regional bedeutsamer Wanderweg", der als Vorranggebiet gekennzeichnet und insbesondere zum Radfahren geeignet ist. Weiter nördlich und östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 48, welche als Vorranggebiet "Straße

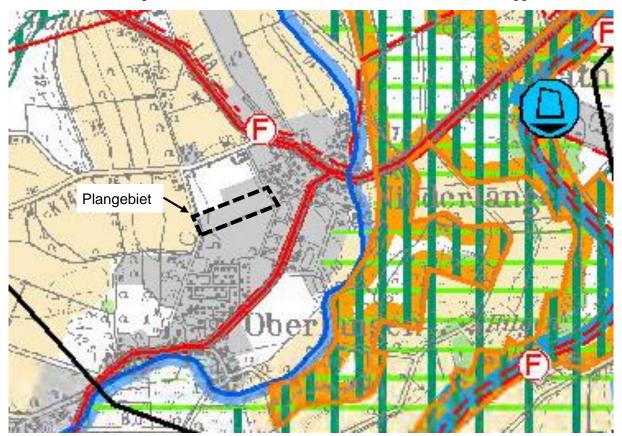


Abbildung 5: Ausschnitt RROP Landkreis Emsland 2010 (Skizze ohne Maßstab) Quelle: Verändert nach Landkreis Emsland 2021

mit regionale Bedeutung" gekennzeichnet ist. Zudem befinden sich weiter östlich, in der näheren Umgebung der Ems, weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete.

Die Ziele und Grundsätze des RROP werden nicht durch das geplante Wohngebiet beeinträchtigt. Die Darstellungen im RROP widersprechen darüber hinaus auch nicht der geplanten Wohnnutzung. Daher ist das hier in Rede stehende Bauleitplanverfahren mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 6). Somit wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Lange Wand" dem Entwicklungsgebot entsprochen.



Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Samtgemeinde Lathen (Skizze ohne Maßstab) Quelle: Verändert nach Samtgemeinde Lathen 2021

3 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf des geplanten Wohngebietes sieht Grundstücke mit unterschiedlichen Größen von ca. 600 m² bis etwa 1.200 m² vor, die für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen sind. Die Wohngebäude dürfen eine Firsthöhe von maximal 9,50 m haben und mit höchstens zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Der überwiegende Anteil der Grundstücke wird über eine neue Gemeindestraße erschlossen. Damit entstehen zunächst zwei Zufahrten zum Wohngebiet, welche im Südwesten und Osten gelegen sind. Zentral im Norden, ist eine Stichstraße für eine potentielle Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen. Die im Süden, entlang der Straße "Lange Wand", gelegenen Grundstücke werden von ebendieser erschlossen. Die Landesstraße 48 (Hauptstraße / Schulstraße) ist so über unterschiedliche Gemeindestraßen gut erreichbar.

Die vorhandene Verbindungsstraße, zwischen den Straßen "Am Vogelpohl" und "Ahrens-Feld" im Süden und der "Kapellenmoorstraße" im Norden, soll grundsätzlich erhalten bleiben und damit der Erschließung des neuen Baugebietes dienen. Allerdings wird zukünftig lediglich in nördlicher Richtung die Nutzung für den Kfz-Verkehr zulässig sein. In südlicher Richtung, zu den Straßen "Ahrens-Feld" und "Am Vogelpohl", soll die vorhandene "Verbindungsstraße" in Zukunft lediglich für den Fußgänger- und Radverkehr freigegeben werden. Eine gute Erreichbarkeit in Richtung "Hauptstraße" und "Schulstraße" ist weiterhin gegeben.

Straßenbegleitend, im Bereich der neu zu schaffenden Erschließungsstraße, soll mit Hilfe eines Muldensystems die Regenrückhaltung für das innerhalb der öffentlichen Flächen anfallenden Oberflächenwasser erfolgen. Daher wird für die öffentlichen Straßenbereiche (Fahrbahn, Versorgungsstreifen, Entwässerungsmulden, Seitenstreifen) mit einer überwiegenden Breite von 10 m geplant.

Zusätzlich werden noch fußläufige Verbindungen geschaffen, um eine gute Anbindung an die Umgebung bzw. die vorhandenen Siedlungsbereiche zu erreichen. Im Westen des Plangebietes erfolgt eine Fortführung der Stichstraße als Fuß- und Radweg bis zum Entwässerungsgraben bzw. zum Gewässerräumstreifen (GRS). Dieser soll zukünftig mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden, um den Bürgerinnen und Bürgern u.a. als Fußweg zu dienen. Im Zentrum des Wohngebietes wird ein Fuß- und Radweg geschaffen, welcher eine direkte Verbindung zum südlich angrenzenden Wohngebiet "Am Vogelpohl" herstellt. Damit ist eine fußläufige Erreichbarkeit des neu aufgewerteten Spielplatzes am Weißdornweg gegeben. Zudem wird die vorhandene "Verbindungsstraße", wie oben bereits beschrieben, von der Einmündung im Osten des geplanten Wohngebietes in südlicher Richtung zukünftig nur noch für den Fußgänger- und Radverkehr freigegeben sein.

Öffentliche Grünflächen sollen in dem geplanten Wohngebiet ebenfalls entstehen, um eine Auflockerung der Bebauung zu erreichen, einen ökologischen Mehrwert zu schaffen und den Naherholungswert zu erhöhen. Im Zentrum sollen zwei öffentliche Grünflächen geschaffen und mit Bäumen bepflanzt werden. Die nördliche der beiden Grünflächen ist größer, sodass dort zusätzlich noch eine Schutzhütte errichtet werden soll, welche für nachbarschaftliche Zusammenkünfte genutzt werden kann. Zudem sollen entlang des zentral und im Osten gelegenen Fuß- und Radweges sowie entlang der Verbindungsstraße ebenfalls Bäume gepflanzt werden. Dabei wird die Pflanzung von Obstbäumen angestrebt, sodass die reifen Früchte für

die Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Innerhalb der übrigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden weitere Baumpflanzungen vorgenommen. Damit wird neben einer Auflockerung der versiegelten Bereiche eine natürliche Verkehrsberuhigung erzielt.

4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,7 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

Flächenbezeichnung	Größe [m²]
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,4	28.445
Straßenverkehrsfläche	5.157
Fuß- und Radweg	444
Wasserfläche	917
Grünfläche (privat / öffentlich) + Gewässerräumstreifen	2.568
Gesamter Geltungsbereich	37.531

5 Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung und der Ausgleich nach der Eingriffsregelung untersucht und bewertet.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht mit Eingriffsregelung erstellt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil II der vorliegenden Begründung beigefügt. Die wesentlichen Aspekte sind in den folgenden Kapiteln beschrieben.

5.1 Natur und Landschaft

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)" zur Anwendung.

Durch die geplante Festsetzung eines Wohngebietes am vorliegenden Standort kommt es zu einem Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen im Wesentlichen Ackerflächen als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Durch die Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, im Bereich der Haupterschließungstrasse und der privaten Grundstücke sowie die festgesetzte Höhenbeschränkung der entstehenden Gebäude ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft an diesem Standort.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dies notwendigen Maßnahmen werden in räumlicher Nähe, sowohl in der Gemeinde Niederlangen als auch in der Gemeinde Lathen, umgesetzt. Detaillierte Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.2 Artenschutz

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland kann im Rahmen der vorliegenden Planung auf faunistische Erhebungen und die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetationsstrukturen berücksichtigt.

Durch die vorliegende Planung kann als Tierartengruppe nur die Gruppe der Vögel und dabei insbesondere die Gruppe der Freiflächenbrüter betroffen sein. Gehölzstrukturen sind im Bereich der Plangebietsfläche nicht vorhanden.

Da sich die Plangebietsfläche unmittelbar angrenzend zu vorhandener Bebauung befindet und mit den unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen intensiv ackerbaulich genutzt wird, besitzt die Fläche im Hinblick auf den Tier- und Artenschutz eine eher untergeordnete Bedeutung. Die Nähe zu vorhandener Bebauung sowie die an drei Seiten vorhandenen Erschließungsstraßen und die damit verbundene Anwesenheit von Menschen, Fahrzeugen und verschiedenen Lärmemissionen macht den Plangebietsbereich für scheue Vogelarten mit hoher Fluchtdistanz zu einem Habitat von eingeschränkter Eignung, so dass nicht mit dem Vorkommen von störungsempfindlichen Arten zu rechnen ist.

Angesichts der Lage und der Nutzung des Plangebietes ist nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogen. "Allerweltsarten" zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Mit artenschutzrechtlich relevanten Störungen ist insgesamt nicht zu rechnen, da die Plangebietsfläche aufgrund der ackerbaulichen Nutzung und der angrenzend vorhandenen Erschließungsstraßen sowie der östlich und südlich angrenzend vorhandenen Wohngebietsflächen durch vielfältige Bewegungs- und Arbeitsabläufe bereits gestört bzw. beeinträchtigt ist. Damit sind die vorkommenden Arten zum einen an solche Störungen gewöhnt, zum anderen wird die Störungssituation sich nicht wesentlich ändern. Potenzielle Störungen in angrenzenden Bereichen während der Bauphase sind vernachlässigbar, da bereits eine Saison nach Abschluss der Arbeiten der derzeitige Zustand wieder hergestellt ist und die angestammten Reviere wieder bezogen werden können.

Betriebsbedingte Störungen können artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn gewährleistet wird, dass den vorkommenden Bodenbrütern im Umfeld Ausweichlebensraum zur Verfügung steht und somit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Durch die vorliegende Planung wird nur ein kleiner Teilbereich einer hier vorhandenen großflächigen Ackerstruktur in Anspruch genommen, so dass genügend Ausweichlebensraum zur Verfügung steht.

Die hier zu erwartenden Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Flächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben wäre. Da aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung der Plangebietsfläche und der unmittelbar angrenzend vorhandenen Erschließungsstraßen sowie der vorhandenen Wohngebietsflächen nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten mit einem günstigen Erhaltungszustand zu erwarten sind, können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung ausgeschlossen werden.

Um für die potenziell hier möglichen Allerweltsarten eventuell mögliche Beeinträchtigungen soweit es geht zu reduzieren, sollten die Maßnahmen zur Herrichtung der Baufläche auf der Freifläche dennoch nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli stattfinden.

6 Immissionsschutz

6.1 Geruch

Zur Beurteilung von Geruchseinträgen aus der Tierhaltung wurde von der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH im Jahr 2020 ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Danach sind folgende Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7: Darstellung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen Quelle: Verändert nach Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH 2020, Geruchstechnischer Bericht

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die tierhaltenden Betriebe im Umkreis von 600 m Radius um das Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf das geplante Baugebiet haben werden. Die maximale Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wird demnach bei 3 % der Jahresstunden liegen. Der in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird somit eingehalten. Eine Erweiterung der tierhaltenden Betriebe wurde im Rahmen der Untersuchung nicht berücksichtigt, da seitens der Gemeinde Niederlangen zum einen keine Entwicklungsabsichten bekannt sind und zum anderen der zulässige Immissionsrichtwert weit unterschritten wird. Detaillierte Informationen können dem Geruchstechnischen Bericht G20248.1/01 entnommen werden (vgl. Anlage des Umweltberichtes).

6.2 Lärm

6.3 Verkehr

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur "Schulstraße" (Landesstraße 48) ist mit keinen negativen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

6.4 Jettiefflugkorridor

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in dem Bereich eines Jettiefflugkorridors gelegen ist. Zudem wird darauf hingewiesen, "dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden." Da diese zeitweise auftretenden Geräuschimmissionen nicht gesundheitsschädigend sind, sieht die Gemeinde Niederlangen die Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse als nicht gefährdet. Somit wird die geplante Wohnnutzung durch den Jettiefflugkorridor nicht eingeschränkt.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling.

7.2 Brandschutz

Der Wasserverband Hümmling hat lediglich eine eingeschränkte Verpflichtung zu einer Bereitstellung von Löschwasser bezogen auf die geltenden DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405). In dem geplanten Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min sichergestellt ist (48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm) verfügbar ist. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind abzustimmen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

7.4 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücken über geeignete und naturnah gestaltete Anlagen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen oder Versickerungsschächte) zu versickern. Das innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird in straßenbegleitenden Sickermulden abgeleitet und versickert.

7.5 Gas- und Elektrizitätsversorgung

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

7.6 Abfallentsorgung

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

7.7 Telekommunikation

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

8.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Siedlungsflächen im Umfeld soll die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m. Dabei dürfen maximal zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss errichtet werden.

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, welche für die Herstellung von Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Um der angestrebten Wohnruhe nicht entgegenzuwirken, werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.2 Straßenverkehrsflächen

Es soll eine neue Gemeindestraße (Planstraße) errichtet werden, welche den Großteil der neuen Grundstücke erschließen wird. Diese wird im Südwesten an die Straße "Lange Wand" und im Osten an die "Verbindungsstraße" anschließen. Die vorhandene Verbindungsstraße, zwischen den Straßen "Am Vogelpohl" und "Ahrens-Feld" im Süden und der "Kapellenmoorstraße" im Norden, soll grundsätzlich erhalten bleiben. Allerdings wird die Nutzung der Verbindungsstraße in nördlicher Richtung in Zukunft lediglich für den Kfz-Verkehr zulässig sein. In südlicher Richtung, zu den Straßen "Ahrens-Feld" und "Am Vogelpohl", soll die vorhandene "Verbindungsstraße" ausschließlich für den Fußgänger- und Radverkehr freigegeben werden. Falls es zukünftig zu einer Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung kommt, ist hierfür eine Stichstraße im Norden des Plangebietes vorgesehen. Eine fußläufige Verbindung in südlicher Richtung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der südlichen Siedlungsbereiche im Umfeld. Zudem erhöht der Fuß- und Radweg im Westen des Plangebietes den Naherholungswert in dem geplanten Wohngebiet.

8.3 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der neuen Erschließungsstraße sollen Straßenbäume gepflanzt werden. Zudem wird es öffentliche Grünflächen geben, welche mit (Obst-) Bäumen weiter aufgewertet werden sollen. Entlang der beiden Fuß- und Radwege im Zentrum und Osten des Baugebietes sollen ebenfalls Bäume gepflanzt werden. Im Norden des geplanten Wohngebietes wird ein Grünstreifen vorgesehen, welcher zukünftig Bestanteil der angrenzenden Grundstücke sein wird. Damit erfolgt eine Abgrenzung hin zur freien Landschaft.

8.4 Regelungen zur Oberflächenentwässerung

Innerhalb des Plangebietes liegen Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (vgl. Anlage des Entwässerungskonzeptes). Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücken über geeignete und naturnah gestaltete Anlagen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen oder Versickerungsschächte) zu versickern.

Das innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird in straßenbegleitenden Sickermulden abgeleitet und versickert. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist hierfür ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet worden und dem entsprechend wird noch ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland gestellt. Weitere Details können dem beiliegenden Entwurf des Entwässerungskonzeptes entnommen werden (siehe Anlage 1).

9 Textliche Festsetzungen

9.1 Allgemeine Wohngebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen f
 ür 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.

9.2 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze an Grundstücksgrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1,2,3,6, § 14 Abs. 1 ff. und § 23 Abs. 5 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO). Dies gilt gleichermaßen für Bereiche neben einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg".

Bei Eckgrundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche sowie Fuß- und Radweg) müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

Erläuterung:

Die nicht überbaubaren Bereiche sollen in erster Linie einer gärtnerischen Gestaltung dienen und daher nicht durch Nebenanlagen versiegelt werden. Damit wird ein Beitrag zu einer größeren ökologischen Vielfalt geleistet und eine einheitliche städtebauliche Struktur erzielt.

9.3 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 und § 18 BauNVO

3.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

Bei Grundstücken, die mit mehr als einer Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, welche sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.

3.2 Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf das Maß von 9,50 m nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Eine Überschreitung der Firsthöhe ist für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile usw.) zulässig.

Erläuterung:

Da es sich um ein klassisches Wohngebiet handelt und die neu entstehenden Gebäude sich in die umliegende Struktur einfügen sollen, erachtet es die Gemeinde Niederlangen als sinnvoll die maximal zulässige Firsthöhe sowie die maximale Höhe der OKFFEG zu begrenzen.

9.4 Versickerung Oberflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte anfallende Oberflächenwasser muss auf den jeweiligen privaten Grundstücken versickert werden.

Das nicht belastete anfallende Oberflächenwasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist in einer dafür vorgesehenen Mulde im öffentlichen Raum zu versickern.

Erläuterung:

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass die Bodenverhältnisse vor Ort eine Versickerung des Oberflächenwassers zulassen. Um einer Belastung des Grundwassers vorzubeugen, darf jedoch lediglich unbelastetes Wasser vor Ort versickert werden. Ein Ableiten in den öffentlichen Raum ist dabei nicht zulässig.

9.5 Grundstückszufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Die maximale Breite der Grundstückszufahrten wird auf 5 m begrenzt.

Erläuterung:

Die Einschränkung der Zufahrtsbreite hat ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zum Ziel. Durch die Begrenzung der Zufahrtsbreite wird somit ein größerer Raum im Vorgartenbereich geschaffen, welcher der gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht.

9.6 Pflanzgebot entlang Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind jeweils einreihig mit einem Abstand von 10 m zueinander hochstämmige, standortgerechte heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume alter regionaltypischer Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Erläuterung:

Aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft sind unterschiedliche Maßnahmen zur Kompensation notwendig, um einen Ausgleich zu erbringen. Durch die Pflanzung der Bäume wird eine Auflockerung des Wohngebietes erzielt und gleichzeitig eine Verbesserung der Luftqualität erreicht. Zudem wird dadurch ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt geleistet.

9.7 Pflanzgebot öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der neu zu erschießenden, inneren Erschließungsstraße sind jeweils mindestens fünf hochstämmige, standortgerechte heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume alter regionaltypischer Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Krautschicht ist nur extensiv zu pflegen bzw. zu unterhalten und darf maximal zweimal im Jahr gemäht werden.

Erläuterung:

Aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft sind unterschiedliche Maßnahmen zur Kompensation notwendig, um einen Ausgleich zu erbringen. Durch die Pflanzung der Bäume wird eine Auflockerung des Wohngebietes erzielt und gleichzeitig eine Verbesserung der Luftqualität erreicht. Zudem wird dadurch ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt geleistet.

9.8 Pflanzgebot entlang neuer Erschließungsstraße § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Bereich der neu zu erschließenden, inneren Erschließungsstraße (Planstraße) ist je 300 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Erläuterung:

Aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft sind unterschiedliche Maßnahmen zur Kompensation notwendig, um einen Ausgleich zu erbringen. Durch die Pflanzung der Bäume wird eine Auflockerung des Wohngebietes erzielt und gleichzeitig eine Verbesserung der Luftqualität erreicht. Zudem wird dadurch ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt geleistet.

9.9 Privater Pflanzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen der angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens vier Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Versickern von unbelastetem Oberflächenwasser.

Pfianziiste			
Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Betula pendula	(Sandbirke)	Rosa canina	(Hundsrose)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Salix cinerea	(Grau-Weide)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)	Sambucus nigra	(Schw. Holunder)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Populus tremula	(Zitterpappel)		

Erläuterung:

Dflanzlieta

Aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft sind unterschiedliche Maßnahmen zur Kompensation notwendig, um einen Ausgleich zu erbringen. Die Eingrünung am nördlichen Rand des Wohngebietes dient als Abgrenzung zu den angrenzenden Ackerflächen. Somit wird u.a. eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt. Weiterhin wird neuer Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten geschaffen, welche bislang kein Habitat innerhalb des Plangebietes vorfinden.

9.10 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum alter regionaltypischer Sorten (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10/12 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Erläuterung:

Aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft sind unterschiedliche Maßnahmen zur Kompensation notwendig, um einen Ausgleich zu erbringen. Durch die Pflanzung der Bäume wird eine Auflockerung des Wohngebietes erzielt und gleichzeitig eine Verbesserung der Luftqualität erreicht. Zudem wird dadurch ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt geleistet.

10 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Gemeinden besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung der Außenanlagen gestellt werden, wenn damit bestimmte städtebauliche oder ökologische Absichten verfolgt werden. Damit das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes im Bereich der Vorgärten einheitlich gestaltet ist und ein ökologischer Mindestbeitrag geleistet werden kann, werden örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Vorgartenbereiche und der Einfriedung der Wohnbaugrundstücke erlassen.

10.1 Grundstückseinfriedung

Die Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen, welche zur Erschließung des Grundstückes dienen, dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken, Zäune aus Holz, Metall, Stein oder Mauerwerk zulässig.

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.

10.2 Vorgartenbereich

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 eine gestalterische Vorgabe zu machen. Neben dem gestalterischen Aspekt werden durch die gärtnerische Gestaltung eine größere Artenvielfalt und damit ein ökologischer Mehrwert angestrebt.

11 Hinweise

11.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786).

11.2 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).

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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.

11.6 Artenschutz

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

11.7 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 Verfahrensvermerke

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens werden die Verfahrensdaten ergänzt.

Aufstel	luna	shesc	chluss
$\Delta u_{1} \otimes v_{2} \otimes v_{3}$	iui iu	ooco	วเ แนงง

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 26.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Lange Wand" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 30.08.2021 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 BauGE mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 36 "Lange Wand" und die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Niederlangen, den
Bürgermeister – Hermann Albers