

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Bauweise	Bauungsart	Höhe baulicher Anlagen
MI 1, MI 2	0,6	0,6	11,0 m	EFH 0,50 m	GH 11,0 m	

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MI 1, MI 2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - GH 11,00 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
 - EFH 0,50 m Erdgeschossfußbodenhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - E Einzelhäuser
 - ED Einzel- oder Doppelhäuser
 - Baugrenze
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtswirksamen Bebauungspläne
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - ▲ Sichtdreieck 10/70
- Nachrichtliche Übernahme**
- Ü Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten
 - Ri Umgrenzung von Risikogebieten

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 8 BauNVO)**
- 1.1 Nutzungsregelung Mischgebiet (MI 1 und MI 2)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - Verkaufsräume, Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
 - Im Mischgebiet sind im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Bordelle, Dimenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellen, landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
 - Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO - Einzelhandel: Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, sofern eine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente der nachfolgenden Liste geplant ist:
 - Antiquitäten, Kunstgegenstände
 - Bekleidung
 - Bücher
 - Computer, Telekommunikation
 - Elektroartikel (Klein- und Großgeräte, Zubehör, Weiße Ware)
 - Fahrräder und Zubehör
 - Foto, Film
 - Geschenk- und Dekorationsartikel
 - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
 - Heimtextilien, Kurzwaren, Stoffe, Handarbeitsbedarf
 - Lampen, Leuchten
 - Leder- und Kürschnerwaren (inkl. Taschen, Schulranzen)
 - Musikinstrumente, Musikalien
 - Optik, Hörgeräteakustik
 - Schuhe
 - Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
 - Schreibwaren, Bastelbedarf
 - Spielwaren, Hobbybedarf
 - Sanitärwaren
 - Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
 - Uhren und Schmuck
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Zoobedarf (inkl. Tierfutter)
 - Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO): Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind abweichend von der Regelung in 1.1.4 Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfäche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)**
- 2.1 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- 2.2 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) beträgt die maximale Gebäudehöhe (=Fristhöhe), gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.1, 11,0 m.

- 3 Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**
Für das Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gilt: Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- 4 Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**
Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorzeitigem Racht legal errichtete Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen numer widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 BauNVO)**
- Dachneigung:** Die Hauptgebäude im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen zu errichten. Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) beträgt die Dachneigung mindestens 18°. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeeile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Pultdächer sind nicht zulässig.
 - Dacheindeckung:** Für das Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gilt: Die geneigten Dachflächen sind mit orts- und landschaftstypischen roten oder braunen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Zulässig sind Rotöne in den RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR) RAL 3000 (Feuerrot) bis RAL 3027 (Himbeerrot) sowie bei Brautönen die RAL-Farben RAL 8007 (Rehbraun) bis RAL 8016 (Mahagonibraun) sowie RAL 8025 (Blasbraun) und RAL 8028 (Terrabraun). Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.
 - Außenwandgestaltung:** Für das Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gilt: Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk in rot, rotbraun oder braun herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Zulässig sind Rotöne in den RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR) RAL 3000 (Feuerrot) bis RAL 3027 (Himbeerrot) sowie bei Brautönen die RAL-Farben RAL 8007 (Rehbraun) bis RAL 8016 (Mahagonibraun) sowie RAL 8025 (Blasbraun) und RAL 8028 (Terrabraun). Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeeile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
 - Oberflächenwasser:** Für das Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gilt: Das von neu versiegelten oder neu überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht genutzt oder versickert wird, kann gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 Litern pro Sekunde und Hektar des Grundstücks in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Erforderliche Speicher- bzw. Rückhaltesysteme sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Vor Einleitung ist eine nach DWA-A 102-2 bemessene Anlage zur Regenwasserbehandlung vorzusehen, wenn diese aufgrund der Flächennutzung erforderlich ist. Der Gemeinde ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.
 - Private Grundstücksflächen:** Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbede sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 der BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/ Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 3 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Jugendheim“, 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 04.09.1980, und der Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte“, rechtswirksam seit dem 28.01.1971, in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.
- Archäologische Bodenfunde / Bodendenkmäler (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))**
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). 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).
Bodendenkmäler:
Da sich in der Nähe des Plangebiets Bodendenkmale befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Einzelfall können die denkmalfachlichen Anforderungen über den festgesetzten Vorgaben des Bebauungsplanes liegen (§ 8 NDSchG).
Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann bei einzelnen Bauprojekten innerhalb des Plangebietes eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähler) erforderlich sein. In diesem Fall sind das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Versursacher zu tragen. Ob eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags notwendig ist, wird im konkreten Baugenehmigungsverfahren entschieden.
- Immissionen**
a. Geruchsimmissionen:
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 und des örtlichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbestimmt. Daraus ergibt sich ein vermindert Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
b. Emissionen der Landesstraßen
Von der L 48 und der L 53 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
c. Verkehrstechnische Dienststelle
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schließplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schließlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- Sichtdreiecke**
Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

- Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Rückflunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Abfallentsorgung**
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweiligen gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Niederlangen oder im Rathaus der Samtgemeinde Lathen eingesehen werden.
- Artenschutz**
Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG auch bei Zulässigkeit des Eingriffs in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar auszuführen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung bei potentiellen Höhenbäumen von fachkundigem Personal (Ökologische Baubegleitung) zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Der Gehölzeinschnitt ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzwehender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist. Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Hühnenbrüterkästen (3 Kästen für Star, Schlupfdurchmesser 45 mm und 5 Kästen für Blaumeise/Sumpfspeise, Schlupfdurchmesser 26 mm) in der nicht überplanten Umgebung (Radius von 150 m) in geeigneten Gehölzstrukturen anzubringen.
- Hochwasserrisiko/Hochwasserangepasste Bauweise**
Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Geltungsbereiches in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HOextrem -8,84 m ü. NNH. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potenziellen Wasserständen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems, Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.
- Überschwemmungsgebiet**
Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein östlicher Teil des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ems gemäß „Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems“ vom 16. Dezember 2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20. Dezember 2013) liegt. Der für das Überschwemmungsgebiet maßgebliche Wasserstand liegt bei HW100 -8,27 m ü. NNH. In Überschwemmungsgebieten gelten die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Bei zukünftigen Bauanträgen in diesem Überschwemmungsgebiet ist eine Antrag nach § 78 (5) WHG erforderlich.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V.m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Niederlangen diesen Bebauungsplan Nr. 39 „Hauptstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Niederlangen, den 24.11.2025

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.07.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niederlangen, den 24.11.2025

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen 62025

Planunterlage erstellt von: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Niederlangen Flur: 14, 28

Dörpen, den 10.11.25

ObVl Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Auftragsnummer: 250678

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.08.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Veröffentlichung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.07.2025 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und dem Begründungsentwurf zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 29.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründungsentwurf nebst Anlagen wurden vom 08.08.2025 bis einschließlich 09.09.2025 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Niederlangen, den 24.11.2025

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 07.10.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung nebst Anlagen beschlossen.

Niederlangen, den 24.11.2025

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2025 im Amtsblatt 1813025 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.12.2025 in Kraft getreten.

Niederlangen, den 02.09.2026

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB, beschriftliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beschriftliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Niederlangen, den _____

Bürgermeister



Gemeinde Niederlangen
Landkreis Emsland

URSCHRIFT Stand: 07.10.2025

Bebauungsplan Nr. 39
"Hauptstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO
Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planverfasser:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung • Erschließungsplanung • Landschaftsplanung
Freiraumplanung • Projektmanagement

Nordring 21 • 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 50 35 15 • info@honnigfort.de
Haren (Ems), den 7.10.2025

Planverfasser



Gemeinde Niederlangen

Samtgemeinde Lathen, Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „HAUPTSTRAßE“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 07.10.2025

URSCHRIFT

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	4
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	4
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE.....	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	6
3.2.1.1 Rechtsgrundlagen	6
3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	6
3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
3.2.1.4 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen	6
3.2.1.5 Umwelt / Schutzgebiete.....	7
3.2.1.6 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).....	7
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	8
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	8
3.2.4 <i>Festsetzungen</i>	9
3.2.4.1 Textliche Festsetzungen	9
3.2.4.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	11
3.2.5 <i>Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise</i>	13
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	15
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	15
4.1.1 <i>Immissionen</i>	15
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen.....	15
4.1.1.2 Lärm	16
4.1.1.3 Schadstoffe.....	16
4.1.2 <i>Altlasten/Kampfmittel</i>	16
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	17
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	17
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	17
4.4.1 Verkehrliche Erschließung	17
4.4.2 Ver- und Entsorgung	17
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	18
4.5.1 <i>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</i>	18
4.5.2 <i>Artenschutz</i>	19
4.5.3 <i>Landschaft</i>	20
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	20
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	20
4.7.1 <i>Lärmschutz</i>	20
4.7.2 <i>Klimaschutz</i>	20
4.7.3 <i>Luftschadstoffe</i>	21
4.7.4 <i>Bodenschutz</i>	21
4.7.5 <i>Hochwasserschutz, Risikogebiete</i>	22
4.7.5.1 <i>Überschwemmungsgebiet</i>	22

4.7.5.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	22
4.8	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	23
4.9	BELANGE DER NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE	24
4.10	DARSTELLUNGEN VON LANDSCHAFTSPLÄNEN UND SONSTIGEN PLÄNE	24
4.11	BELANGE DES VERKEHRS	24
4.12	SONSTIGE BELANGE	25
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	25
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	25
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB	25
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	25
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	25
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	25
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	25
7.	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	26

- Anlage 1: Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 Anlage 2: Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden“ (CIMA, 12.02.2013)
 Anlage 3: „Versickerungsuntersuchung Projekt: 2153-2016 Neubaugebiet an der Hauptstraße in Niederlangen“, Büro für Geowissenschaften M&O GbR 48480 Spelle, 11.10.2016

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Geltungsbereichs	5
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen	6
Abbildung 3:	Luftbild und Biotope	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Städtebauliche Werte	5
-----------	----------------------------	---

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Entlang der „Hauptstraße“ in Niederlangen soll eine möglichst einheitliche zukünftige Bebauung möglich sein, um hier sowohl Geschäfts- als auch Wohnräume generieren zu können.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Hauptstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften gelten überwiegend die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 „Ortsmitte“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Jugendheim“. Die Festsetzungen dieser Ursprungsbebauungspläne sollen im Sinne einer Nachverdichtung geändert bzw. neu gefasst werden. Darüber hinaus werden im östlichen Plangebiet im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB geringfügig mit aufgenommen. Somit werden vorwiegend bebaute Flächen entlang der Hauptstraße in das Plangebiet aufgenommen, um das Ortsbild entlang der Hauptstraße durch bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nachverdichten und gestalten zu können. Zur Wahrung des Ortsbildes werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Das Plangebiet ist ca. 21.559 m² groß.

Die Gemeinde Niederlangen unterstützt das Vorhaben, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Entwicklung von innerörtlichen Flächen ein wichtiges städtebauliches Ziel ist. Weiterhin ist der Bedarf an Wohnraum in Niederlangen immer noch ungebrochen. Im Wohnungsmarktbericht der NBank („Heute und in Zukunft Wohnen gestalten, Perspektiven für Niedersachsen bis 2040“; Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank, 2021) wird u.a. ausgeführt: *„Vielfältige Wohnraumangebote im marktgerechten Preissegment sind vor allem innerörtlich nötig, jedoch nicht überall in gleicher Form. In Wohnungsmärkten mit steigenden Preisen werden Wohnungswechsel zur Herausforderung. Dies betrifft vor allem Situationen, die mit einer Veränderung der Lebenssituation einher gehen (Starterhaushalte, im Alter, bei Trennung etc.)“*... *„Eigenheimgebiete durch integrierten Geschosswohnungsbau ergänzen. Auch Gemeinden und Städte, die überwiegend von Eigenheimen geprägt sind, sollten bei zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum Mehrfamilienhaus Typologien in den Blick nehmen. Mehrfamilienhäuser, die sich gestalterisch in die Eigenheimumgebung einpassen, können die Mischung vor Ort forcieren und wichtige Umzugsketten anstoßen. Ältere Menschen finden so in direkter Umgebung bedarfsgerechte Wohnangebote und ziehen Bestandsobjekte im Eigenheimsegment für die nachfolgende Generation früher frei. Diese lokalen Umzugsketten zu aktivieren, ist eine langfristige Aufgabe der Gemeinden.“* Ein dort aufgeführtes Ziel ist auch Flächen effizient zu nutzen: *„Auch die verschärften Klimaschutzanforderungen verlangen eine effizientere Flächennutzung. Das bedeutet insbesondere in wachsenden Gemeinden mehr bauliche Dichte beim Wohnungsneubau. Dabei sind die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und ein konsequent hoher Geschosswohnungsanteil zwei Bausteine, die nicht nur in den Großstädten im Fokus stehen sollten.“*

Die Gemeinde Niederlangen möchte mit diesem Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine mischbauliche Nutzungsentwicklung (Mischgebiet MI) entlang der „Hauptstraße“ schaffen, um neben der Sicherung bestehender Wohn- und Geschäftsräume weitere Versorgungseinrichtungen und Geschäfte ansiedeln zu können und gleichermaßen zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Ziel ist ein Nutzungs-Mix, der neben Wohnen auch Gewerbe, Dienstleistung, Freie Berufe etc. umfasst. Diese Entwicklung soll hier durch Festsetzung eines MI gefördert werden. Landwirtschaft ist hier im Ortskern von Niederlangen nicht mehr vorhanden.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Niederlangen. Es sind keine gegenstehenden Aspekte erkennbar.

Ziel der Gemeinde Niederlangen ist es, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Bereitstellung von Wohnraum nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Dieses Planungsziel kann nur erreicht werden, wenn – wie in diesem Fall – seitens der Gemeinde Niederlangen entsprechende städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Vorhaben unterstützt werden.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Es handelt sich um eine innerörtliche und mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaute Fläche.



Abbildung 1 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet stellt sich als größtenteils bebautes Gebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern und intensiv genutztem Gartenland dar. Prägende Elemente sind die beiden zentralen Landesstraßen L48 („Schulstraße“ und „Hauptstraße“) sowie die L53 im östlichen Teil. In der Umgebung finden sich Straßen und weitere innerörtliche Wohn- und Siedlungsbereiche.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

Tabelle 1 Städtebauliche Werte

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	21.559	100%
2.	MI-1 - Mischgebiet	14.134	65,56%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	10.934	
	überbaubar bei GRZ 0,6, inkl. Überschreitung	11.307	
	MI-2 - Mischgebiet	640	2,97%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	497	
	überbaubar bei GRZ 0,6, inkl. Überschreitung	512	
	Verkehrsflächen	6.785	31,47%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche MI	11.819	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche MI	2.827	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 80%)	5.428	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	1.357	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

3.2.1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Gemeinde Niederlangen ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. 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 entgegenstehende Darstellungen.

3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

3.2.1.4 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen stellt für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche (W) und Dorfgebiet (MD) dar. Dieser Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich die Ausweisung als „Mischgebiet“ (MI) vor.

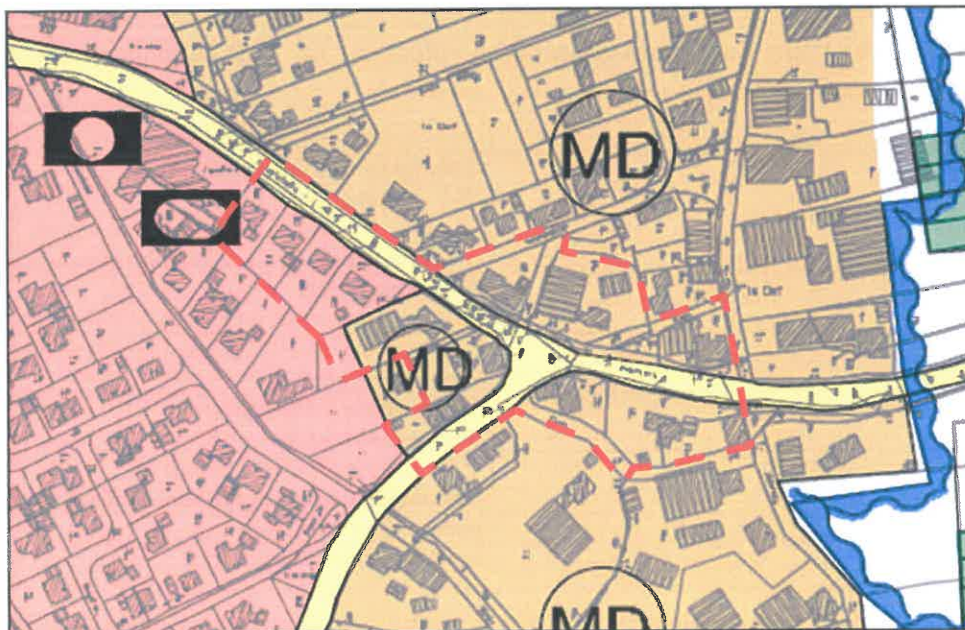


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht (hier Wohnbaufläche und Dorfgebiet), auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer gemischten Baufläche (M) berichtigt (siehe Anlage 1).

3.2.1.5 Umwelt / Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

3.2.1.6 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In § 13 a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

- Nichtvorliegen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB)

Eine Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie dem Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) besteht nicht. Das Planungsvorhaben wird von der Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen (Anlage 1 zu § 2 NUVPG), nicht erfasst. Ebenso wird das Planungsvorhaben nicht in der Anlage 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) aufgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

- Sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB)

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem

Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Baugrenzen/Bauweise

Die Baugrenzen wurden entsprechend den erforderlichen Rahmenbedingungen in einem Abstand von 3 m bzw. 5 m zur Grenze des Geltungsbereichs und der Straßenverkehrsflächen festgelegt. Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern vorgeschrieben. Die Anzahl der Wohnungen werden begrenzt: im Mischgebiet (MI 1) sind maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus und bei Doppelhäusern maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig. Im Mischgebiet (MI 2) sind maximal 8 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig..

Zahl der Vollgeschosse

Für die Umsetzung des Vorhabens wird die Anzahl der Vollgeschosse im Mischgebiet (MI) auf maximal II festgesetzt, da sich dies aufgrund der innerörtlichen Lage und der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung der Bauzeilen an der „Hauptstraße“ den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht. Damit ist nach Auffassung der Gemeinde Niederlangen noch eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gegeben.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen wird verzichtet, da mit den übrigen festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) eine ausreichende Festlegung erfolgt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Unter Berücksichtigung des Bestandes und der anstehenden Neubauplanungen wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt und eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgeschlossen. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

Eine Überschreitung soll nicht ausgeschlossen werden, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen wichtige städtebauliche Ziele sind. Damit soll ein ausreichender Spielraum für die Entwicklung dieses Innenquartiers ermöglicht werden. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die intensive Ausnutzung dieser innerörtlichen gut erschlossenen Lage für Wohn- und Geschäftshäuser geboten. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erkennen, da die Gebäude die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen.

3.2.4 Festsetzungen

3.2.4.1 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungsregelung Mischgebiet (MI 1 und MI 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO):

- a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- b. Verkaufsräume, Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- c. Im Mischgebiet sind im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellen, landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- d. **Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO - Einzelhandel:** Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, sofern eine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente der nachfolgenden Liste geplant ist:
 - Antiquitäten, Kunstgegenstände
 - Bekleidung
 - Bücher
 - Computer, Telekommunikation
 - Elektroartikel (Klein- und Großgeräte, Zubehör, Weiße Ware)
 - Fahrräder und Zubehör
 - Foto, Film
 - Geschenk- und Dekorationsartikel
 - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
 - Heimtextilien, Kurzwaren, Stoffe, Handarbeitsbedarf
 - Lampen, Leuchten
 - Leder- und Kürschnerwaren (inkl. Taschen, Schulranzen)
 - Musikinstrumente, Musikalien
 - Optik, Hörgeräteakustik
 - Schuhe
 - Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
 - Schreibwaren, Bastelbedarf
 - Spielwaren, Hobbybedarf
 - Sanitätswaren
 - Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
 - Uhren und Schmuck
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Zoobedarf (inkl. Tierfutter)
- e. *Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO): Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind abweichend von der Regelung in 1.1.d Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.*

Begründung: Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Mischgebietes und den Vorstellungen der Gemeinde Niederlangen entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht typisch für den Ortskern von Niederlangen und passen nicht in die städtebauliche Zielvorstellung, wonach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Ortskern vorstellbar sind und das örtliche Gemeinwesen nicht stören.

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Spielbanken, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Erotikläden als Begegnungsort, an dem Kunden sexuelle Kontakte anbahnen und gegenseitig durchführen können; Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-) Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Parties), „Musikwerkstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten. (vgl. „Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB“, Rechtsanwalt Dr. Hans-Ulrich Stühler, Leitender Stadtrechtsdirektor a. D., Filderstädter Baurechtstage, Reutlingen, den 06.05.2018)

„Einzelhandelsbetriebe sind mit wenigen Einschränkungen in jeder Form und Größe im Mischgebiet zulässig, also z.B. auch in Form eines Warenhauses. dort, wo der Ortskern der Stadt die Qualität eines Kerngebietes nicht erreicht. Zulässig sind damit zunächst alle Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², also z.B. alle Discounter, gleichgültig, ob sie Lebensmittel, Textilien, Drogeriewaren u.a. verkaufen. Aber auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, also Vollsortimenter, sind im Mischgebiet zulässig, wenn die Einschränkung des § 11 BauNVO nicht greift, wenn sie also keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben. Lediglich Einkaufszentren sind im Hinblick auf § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Mischgebiet unzulässig.“ (Rixner-Biedermann-Charlier, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 4.Auflage, 2022, Seite 1586)

Das es eine Unterscheidung zwischen großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben geben muss, folgt aus § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Danach sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Ein Einzelhandelsbetrieb ist somit nur in Kern- und Sondergebieten und nicht in den anderen Gebieten zulässig, wenn die Tatbestandsmerkmale „großflächig“ und „Möglichkeit nicht nur unwesentlicher Auswirkungen“ kumulativ vorliegen.

Der Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden (CIMA, 12.02.2013, S.41) zufolge ist in der „Sonstigen Samtgemeinde“ eine Ansiedlung nahrungsrelevanter Sortimente zur Verbesserung der Nahversorgung (Einzelfallprüfung) sowie Nicht-zentrenrelevanter Sortimente möglich. Für Zentrenrelevante Sortimente ist keine Ansiedlung vorgesehen. Daher wird festgelegt, dass Zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste der Samtgemeinde Lathen („Lathener Liste“; CIMA 2013, S.38) nicht zulässig sind.

- 1.2 Zahl der Wohnungen:** Für das Mischgebiet (MI 1) sind maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus und bei Doppelhäusern maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig. Im Mischgebiet (MI 2) sind maximal 8 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Begründung: Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Mischgebiet soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Insbesondere soll die Entstehung von zu großen Mehrfamilienhäusern in diesem ländlich geprägten Bereich und damit Ansätze zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung einer überbordenden Mehrfamilienhausbebauung verhindert werden. Gleichzeitig sind in einem überschaubaren Rahmen kleinere Wohneinheiten durchaus im Sinne der Gemeinde Niederlangen, damit auch Einzelpersonen oder kleinen Familien alternative Wohnräume angeboten werden können. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen wie eine übermäßige Verkehrsintensität vermieden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

2.2 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) beträgt die maximale Gebäudehöhe (=Firsthöhe), gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.1, 11,0 m.

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte 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 umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung und die Einbindung der Gebäude in das Ortsbild zu erreichen.

3. **Garagen und Nebenanlagen** gem. §§ 12 und 14 BauNVO: Für das Mischgebiet (MI 1 und 2) gilt: Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Begründung: Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO freizuhalten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vermieden und ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum erreicht.

4. **Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO):** Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

3.3.4.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. **Dachneigung:** Die Hauptgebäude im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen zu errichten. Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) beträgt die Dachneigung mindestens 18°. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs.3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Pultdächer sind nicht zulässig.
2. **Dacheindeckung:** Für das Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gilt: Die geneigten Dachflächen sind mit orts- und landschaftstypischen roten oder braunen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Zulässig sind Rottöne in den RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR) RAL 3000 (Feuerrot) bis RAL 3027 (Himbeerrot) sowie bei Brauntönen die RAL-Farben RAL 8007 (Rehbraun) bis RAL 8016 (Mahagonibraun) sowie RAL 8025 (Blassbraun) und RAL 8028 (Terrabraun). Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.
3. **Außenwandgestaltung:** Für das Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gilt: Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk in rot, rotbraun oder braun herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Zulässig sind Rottöne in den RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR) RAL 3000 (Feuerrot) bis RAL 3027 (Himbeerrot) sowie bei Brauntönen die RAL-Farben RAL 8007 (Rehbraun) bis RAL 8016 (Mahagonibraun) sowie RAL 8025 (Blassbraun) und RAL 8028 (Terrabraun). Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs.3 NBauO, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

***Begründung:** Mit diesen vorgenannten örtlichen Bauvorschriften sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht, aber auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglicht werden. Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dachform entsprechend festgesetzt. Um dem Bauherrn einen größeren, dem Zeitempfinden entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben, wurde lediglich die mindestens erforderliche Dachneigung festgelegt.*

- 4. Oberflächenwasser:** Für das Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gilt: Das von neu versiegelten oder neu überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht genutzt oder versickert wird, kann gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 Litern pro Sekunde und Hektar des Grundstücks in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Erforderliche Speicher- bzw. Rückhaltesysteme sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Vor Einleitung ist eine nach DWA-A 102-2 bemessene Anlage zur Regenwasserbehandlung vorzusehen, wenn diese aufgrund der Flächennutzung erforderlich ist. Der Gemeinde ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

***Begründung:** Den Angaben im NIBIS-Kartenserver zufolge liegt das Geländeniveau im Geltungsbereich bei 8,5-9,0 mNHN. Der Grundwasserspiegel liegt laut NIBIS bei 5-7,5 mNHN und damit mindestens 1,0 bis 3,5 m unter GOK. Bei dem Boden handelt es sich zum einen um Auenablagerungen und dem Bodentyp „tiefe Vega“ und zum anderen um Talsandniederungen und dem Bodentyp „mittlerer Gley-Podsol“. Für beide wird die Bodeneinheit Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolen; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden, angegeben. Die Durchlässigkeitsbeiwerte liegen um die 10-5 bis 10-6. Davon ausgehend ist eine schadlose oberflächennahe Versickerung auf den Baugrundstücken so wie schon seit Jahrzehnten praktiziert möglich.*

Eine auch für den aktuellen Geltungsbereich anzunehmende Versickerungsuntersuchung des Büros für Geowissenschaften aus Spelle vom 11.10.2016 im nördlich angrenzenden Baugebiet Bebauungsplan Nr. 31 „Alter Schulhof“ hat ergeben, dass zum Untersuchungszeitpunkt der Grundwasserspiegel (Ruhewasserspiegel) bei ca. 2,4 m unter GOK gemessen wurde. Im Feinsand wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von $2,4 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt. Der gemessene kf-Wert ist nach DWA-A 138 mit dem Faktor 2 zu multiplizieren, da im Feldversuch meist keine vollständig wassergesättigten Bedingungen erreicht werden. Somit ergibt sich für den geprüften Feinsand ein kf-Wert von rd. 5×10^{-5} m/s. Im Fazit wird festgehalten: „Das Untersuchungsergebnis der Rammkernsondierung und des Versickerungsversuches zeigt, dass das untersuchte Areal für den Betrieb von Versickerungsanlagen geeignet ist. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand bzw. einer wasserstauenden Schicht i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen am untersuchten Standort kann für die anstehenden Feinsande ein kf-Wert von rd. 5×10^{-5} m/s angesetzt werden.“ Das Ergebnis kann auch für das Plangebiet aufgrund des Abgleiches mit den NIBIS-Daten und der gleichen Bodenarten als grundsätzlich hinreichend geeignet angesehen werden. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind jedoch vom Betreiber die Bemessungsgrundsätze nach DWA-A 138-1 zu beachten und ggf. eigene Untersuchungen des anstehenden Bodens vorzunehmen, um eine Versickerungsanlage ausreichend dimensionieren zu können.

Die Regenwasserhausanschlüsse wurden in den 70er Jahren mit der Verlegung der Regenwasserleitung in der Hauptstraße hergestellt. Seitdem hat es noch nie nennenswerte oder nachhaltige Probleme gegeben. Hierbei handelt es sich um eine Bestandssituation. Die Gemeinde Niederlangen ist der Auffassung, dass mit der Beschränkung und Drosselung der höchstzulässigen Einleitmenge in die RW-Kanalisation auf 10 Liter pro Sekunde sowie der Empfehlung, anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern, eine ausreichende Regenwasserbeseitigung möglich ist.

Die entsprechenden Nachweise über die Drosselung der Einleitmenge auf 10 l/sek sind im Fall von bauanzeige-/genehmigungspflichtigen Um- und Neubauten im Rahmen des Bauantrages zu führen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden.

- 5. Private Grundstücksflächen:** Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 der

Baunutzungsverordnung (BauNVO) mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/ Feinsplitbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Begründung: Neben den gestalterischen Anforderungen sind ebenso aus umweltrechtlicher Sicht Ansprüche an die Gestaltung der Gärten zu berücksichtigen. Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schottergärten zu minimieren oder gänzlich zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Weiterhin stellen sie im Sinne der Bauordnung eine Versiegelung dar, die dem Grunde nach einem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen. Aus diesem Grund sind die Flächen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzuberechnen. Dies kann zu einer verringerten Ausnutzung des Grundstückes führen.

3.2.5 Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 3 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

2. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Jugendheim“, 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 04.09.1980, und der Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte“, rechtswirksam seit dem 28.01.1971, in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

3. Archäologische Bodenfunde / Bodendenkmäler (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))

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). 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).

Bodendenkmäler: Da sich in der Nähe des Plangebiets Bodendenkmale befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Einzelfall können die denkmalfachlichen Anforderungen über den festgesetzten Vorgaben des Bebauungsplanes liegen (§ 8 NDSchG). Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann bei einzelnen Bauprojekten innerhalb des Plangebietes eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich sein. In diesem Fall sind das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Ob eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrages notwendig ist, wird im konkreten Baugenehmigungsverfahren entschieden.

4. Immissionen

a. Geruchsimmissionen:

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 und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der Lage im ländlichen Raum vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

b. Emissionen der Landesstraßen

Von der L 48 und L 53 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

c. Wehrtechnische Dienststelle

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

5. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

6. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

7. 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. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

8. Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Niederlangen oder im Rathaus der Samtgemeinde Lathen eingesehen werden.

9. Artenschutz

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG auch bei Zulässigkeit des Eingriffs in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar auszuführen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung bei potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal (Ökologische Baubegleitung) zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist. Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrüternistkästen (3 Kästen für Star, Schlupfdurchmesser 45 mm und 5 Kästen für Blaumeise/Sumpfmeise, Schlupfdurchmesser 26 mm) in der nicht überplanten Umgebung (Radius von 150 m) in geeigneten Gehölzstrukturen anzubringen.

10. Hochwasserrisiko/Hochwasserangepasste Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Geltungsbereiches in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HQextrem ~8,84 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potenziellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen.

Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

11. Überschwemmungsgebiet

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein östlicher Teil des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Ems gemäß "Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16. Dezember 2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20. Dezember 2013) liegt. Der für das Überschwemmungsgebiet maßgebliche Wasserstand liegt bei HW100 ~8,27 m ü. NHN. In Überschwemmungsgebieten gelten die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG; Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete). Bei zukünftigen Bauanträgen in diesem Überschwemmungsgebiet ist ein Antrag nach § 78 (5) WHG erforderlich.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs
- 4.10 Sonstige Belange

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Ausweisung als Mischgebiet mit den Festsetzungen werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen, um eine ortsnahe Versorgung anbieten zu können. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Niederlangen wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

4.1.1 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich liegt in der zentralen Ortsmitte von Niederlangen und ist von mehreren Wohnquartieren umringt. In der näheren Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe bzw.

Betriebe mit landwirtschaftlicher Tierhaltung oder genehmigten Tierhaltungsplätzen vorhanden. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist trotz der innerörtlichen Lage aufgrund des ländlich strukturierten Raumes und vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im weiteren Umkreis vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. Die Gemeinde Niederlangen ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

4.1.1.2 Lärm

Als lärmemittierende Quellen ist in erster Linie die „Hauptstraße“ (L48) anzuführen. Diese Bestandssituation besteht analog der bestehenden Bebauung entlang des ganzen Straßenzuges der „Hauptstraße“.

Bei der L48 handelt es sich um eine regional bedeutsame Straße, die neben der L53 auch eine Bedeutung als Zubringer zur Autobahn 31 hat. Eine Ortsumgehung ist geplant. Das Plangebiet liegt in Ortsmitte und ist von bestehender Wohnbebauung umringt.

Die von den Straßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für die Wohnquartiere beidseitig der L48 im innerörtlichen Bereich von Niederlangen. Daher ist eher von typischen, jedoch noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Schießplatz der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91:

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle 91. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.1.2 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u. a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Altstandort registriert ist. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 039 5 901 0001 mit der Bezeichnung „ESSO-TS Rüther“ geführt. Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Baumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Kampfmittel: Der Geltungsbereich ist schon seit Jahrzehnten bebaut und liegt im Ortskern von Niederlangen. Bisher gab und gibt es keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind – jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

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). 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).

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende „Hauptstraße“ oder Gemeindestraßen. Erschließende Planstraßen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich oder vorgesehen. Es wird empfohlen, ausreichende Pkw-Stellflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches. Die Erschließung erfolgt über eine entsprechende Anbindung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Hauptstraße“ oder aber - soweit vorhanden - in den Gemeindestraßen. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Das Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ angeschlossen werden. Es kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung

der Wasserbezugs- und Beitragsordnung des Wasserverbandes „Hümmling“ ergeben, angeschlossen werden.

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung bereits vorhanden. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Kommunalwerke der Samtgemeinde Lathen (Anstalt öffentlichen Rechts) gewährleistet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Elektrizität kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen. Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung nicht ausgeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Brandschutz:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt rund 21.559 m² großen Fläche (Geltungsbereich) eine verdichtende Bebauung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 für das geplante 14.774 m² große Mischgebiet (MI) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 11.819 m² (einschließlich einer möglichen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2) wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines innerörtlichen Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der anliegenden öffentlichen Straßen als technisch und verkehrlich voll erschlossen beschrieben werden kann. Die vorhandenen naturfernen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten.

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches aufgrund der Überprägung und der aktuellen Nutzungsstruktur mit den

entsprechenden Vorbelastungen sowie der innerörtlichen Lage insgesamt als gering und deutlich anthropogen überformt anzusehen ist. Neben einzelnen Bäumen im Trassenbereich der „Hauptstraße“ und auf privaten Grundstücken sind keine nennenswerten Biotope herauszustellen. Im Wesentlichen können folgende Habitats und Bereiche beschrieben werden:



Abbildung 3: Luftbild und Biotope

OE/OEL Wohngebiete aus vorwiegend ein- bis zweigeschossigen (zusätzlich evtl. ausgebautem Dachgeschoss) Einzel-, Doppelhäusern; Gebiete mit größeren Hausgärten. Privat genutzte Zier- und Nutzgärten; im Gegensatz zu sonstigen Grünanlagen (12.12) i.d.R. jeweils nur zu einem Haus gehörig und durch Hecken oder Zäune von anderen Gärten getrennt. Biotopkomplexe aus Rasen, Beeten und Gehölzbeständen, Haus- oder kleingartenähnliches Grundstück (mit Hütte, Rasen, diversen Gehölzen). Zwei Teilflächen wurden als intensive Weide genutzt.

OVS Kleine bis mittelgroße, meist ein- bis zweispurige Straßen.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

4.5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der vorhandenen und umgebenden Bebauung sowie angrenzenden Straßen als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich vereinzelt Einzelbäume an der „Hauptstraße“ und auf Privatgrundstücken. Es können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der verbliebenen Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Baumhöhlen als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind nach augenscheinlicher Betrachtung nicht vorhanden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung (das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Niederlangen, das Umfeld ist besonders geprägt von Wohnhäusern und

Straßen) sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Ergeben sich vor und während der Erschließungs- und Bauphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten, ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

4.5.3 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohngebieten und sowie den angrenzenden Verkehrsflächen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der innerörtlichen Lage und Nutzungsstruktur deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes lediglich von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.7.1 Lärmschutz

Im Geltungsbereich und angrenzend befinden sich mehrere Straßen, die regional bzw. lokal bedeutsam sind. Die innerörtliche lokal wichtigen Straßen dienen in erster Linie dem Individualverkehr. Die L48 / L53 haben regionale Bedeutung. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Wohngebiete sind lärmtechnisch keine nachteiligen oder gefährdenden Risiken zu beschreiben.

4.7.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist auf Gebäude, soweit sie nach ihrer

Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung anzuwenden.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.05.2025 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

Ergänzend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung des Plangebietes und der Größe des Plangebietes sowie innerörtlichen Lage durch die Ausweisung des Mischgebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

4.7.4 Bodenschutz

Laut Nibis-Kartenserver finden sich im östlichen Geltungsbereich Böden der Talsandniederungen und Urstromtäler mittlere Gley-Podsole der Bodenregion Geest, und im westlichen Teil Auenablagerungen der Bodenregion Flusslandschaften.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Die Überplanung stellt daher keine wesentliche Beeinträchtigung der Archivfunktion dar.

Bergbau: Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver zufolge sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

Hinweise Bodenschutz:

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Bitumenreste, Müll, Bauschutt, Schadstoffe u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landkreis Emsland zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken (z.B. durch häufiges Befahren) und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von

Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

- Gegebenenfalls vorhandener Mutterboden soll aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.7.5 Hochwasserschutz, Risikogebiete

4.7.5.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt im östlichen Randbereich innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Ems gemäß "Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16. Dezember 2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20. Dezember 2013). Der für das Überschwemmungsgebiet maßgebliche Wasserstand liegt bei HW100 ~8,27 m ü. NHN. In Überschwemmungsgebieten gelten die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG; Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete). Bei zukünftigen Bauanträgen in diesem Überschwemmungsgebiet ist gegebenenfalls ein Antrag nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.

Dieser Bereich ist seit Jahrzehnten in privater Nutzung und mit Gebäuden bestanden. Östlich des Geltungsbereichs sind ebenfalls bauliche Anlagen und Gebäude vorhanden, die dort ebenfalls seit Jahrzehnten bestehen.

Gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um eine jahrzehntealte Bestandssituation. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind in der Vergangenheit hat es in der Vergangenheit nicht gegeben und werden auch in der Zukunft nicht erwartet.
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
Eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ist aufgrund der jahrzehntealten Bestandssituation nicht zu erwarten, da diese auch in der Vergangenheit nicht feststellbar gewesen sind.
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben
Unter Beachtung und Berücksichtigung der Ausführungen und Hinweise im Bebauungsplan und der Begründung sind keine baulichen Schäden zu erwarten.

Die Gemeinde Niederlangen sieht keine nachteiligen Auswirkungen, die durch diesen Bebauungsplan verursacht werden.

4.7.5.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Geltungsbereiches in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HQextrem ~8,84 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potenziellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>). Innerhalb des

Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

Bauliche Anlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) sollen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Gem. § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Hierzu ist insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB können Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. Bauliche Maßnahmen sind z. B. Vorkehrungen wie Fundamente (z. B. Wannengründungen), Bodenplatten oder die Verortung von Heizölanlagen oder ähnlichen technischen Anlagen in einem hochwassersicheren Obergeschoss und nicht im Keller sowie die Größe von Wandöffnungen für Fenster und Türen im Kellerbereich oder die Höhe, in der sie realisiert werden dürfen. Weiterhin können auch Maßnahmen, die den Rückstau von Hochwasser zu Lasten von benachbarten Gebäuden verhindern, wie die Errichtung von Gebäuden auf Stelzen, festgesetzt werden. Technische Maßnahmen können insbesondere Verschluss- und Abschottungsmaßnahmen im Bereich von Fenster-, Tür- und sonstigen Wandöffnungen (Stichwort: wasserdichte Kellerfenster) sein. Allerdings sind diese bautechnischen Vorgaben für den Geltungsbereich innerhalb eines jahrhundertalten Ortskerns angrenzend an seit langem bestehende Wohnquartiere unverhältnismäßig und wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher wird von konkreten Maßnahmen und Vorgaben abgesehen, weil es sich um ein ansonsten hochwasserfreies Baugebiet handelt. Zudem besteht im Falle eines statistisch alle 100 Jahre vorkommen Hochwassers kein Risiko.

Das Überschwemmungsgebiet der Ems zieht sich von der westlich verlaufenden Ems über die angeschlossenen Gewässer und Gräben bis in die Randbereiche des Plangebietes. Das Flussgebiet der Ems der südlich liegenden Städte Haren, Meppen und Lingen befindet sich im Oberlauf der Gemeinde Niederlangen, sodass im Falle eines voraussichtlichen Extremhochwassers dieses ausreichend lange vorhergesagt werden kann (einige Stunden bis Tage). Hieraus lässt sich für den Geltungsbereich eine ausreichend lange Vorlauf- bzw. Vorwarnzeit ableiten, in der der Katastrophenschutz der Samtgemeinde Lathen Schutzmaßnahmen anordnen bzw. konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser umsetzen und die Bewohner des Plangebietes rechtzeitig informieren und/oder evakuieren kann.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt, da keine landwirtschaftlichen Flächen überplant und keine Hofstellen tangiert werden. Der Geltungsbereich liegt im Ortskern von Niederlangen und ist von mehreren Wohnquartieren umringt. In der näheren Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Betriebe mit landwirtschaftlicher Tierhaltung oder genehmigten Tierhaltungsplätzen vorhanden. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist trotz der innerörtlichen Lage aufgrund des ländlich strukturierten Raumes und vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im weiteren Umkreis vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. Die Gemeinde Niederlangen ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020; BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023; BGBl. 2023 I Nr. 280) werden Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude und Neubauten festgelegt. „Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.“ (www.bmwsb.bund.de)

Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent) und mit der zweiten Novelle wurde zudem der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt.

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der Klimaschutzziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Sonnenenergie stellt im Vergleich zur Energiegewinnung mit Öl oder Kohle, v. a. durch die Vermeidung von Treibhausgasemissionen eine klimaschonendere Stromgewinnung dar. Die Festsetzung von wohngebäudegebundenen Photovoltaikanlagen ist nicht geplant, sie werden jedoch auch nicht ausgeschlossen. Bei der Planung soll der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 beachtet werden. Im öffentlichen sowie im privaten Außenbereich sollten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen eingesetzt werden.

4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Lathen (Juni 1995) sind für das Plangebiet bezüglich Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine aus lokaler Sicht wichtigen Bereiche dargestellt. Konkrete Entwicklungsziele werden jedoch nicht festgelegt. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Lathen hat eine gemeinsame Wärmeversorgung aufgebaut, die vom Holzhackschnitzelheizwerk im Hauptort über Biogasanlagen von Landwirten bis zu Kurzumtriebsplantagen reichen. Betrieben werden Anlage und Wärmenetz über eine Energiegenossenschaft. Die Samtgemeinde Lathen hat einen Lärmaktionsplan gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz erstellt, der ein Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm darstellt, um schädliche Auswirkungen und Belästigungen zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern.

Sonstige Pläne und Gebietsausweisungen (u.a. Neu- / Ausbau von Wasserstoffnetzausbaugebieten, Pläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) liegen für das Gebiet der Samtgemeinde Lathen noch nicht vor.

4.11 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet soll über die angrenzenden Straßen erschlossen werden. Es wird empfohlen, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche

Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation und den ruhenden Verkehr sind nicht zu erwarten.

4.12 Sonstige Belange

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat am 15.07.2025 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Hauptstraße“, beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat am 15.07.2025 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplans Nr. 39 „Hauptstraße“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 „Hauptstraße“ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2025 bis 09.09.2025 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Hauptstraße“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Niederlangen vom 06.08.2025 beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzenden Straßen sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben unter Berücksichtigung der aufgeführten Hinweise nicht entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Hauptstraße“ ist demnach insgesamt als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

7. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Hauptstraße“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlangen ausgearbeitet.

Haren (Ems), den 7.10.2025
Dipl.-Ing Thomas Honnigfort

Planverfasser



Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederlangen vom 07.10.2025 gem. § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde gelegen.

Niederlangen, den 24.11.2025

Hermann Albers
(Bürgermeister)



Anlage 1)

Geplante Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplanes

Bestandteil der Urschrift

Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Planzeichenerklärung:



Dorf-
gebiete



Wohnbau-
flächen



Geltungsbereich der
FNP - Änderung



Berichtigung des Flächennutzungsplanes

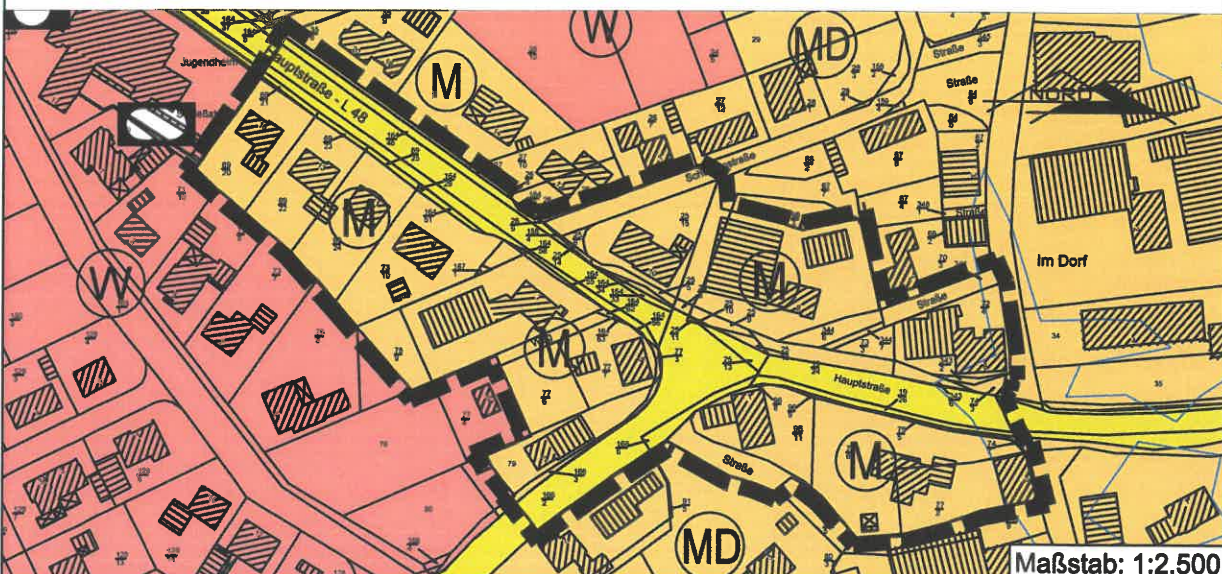
Planzeichenerklärung:



Gemischte
Bauflächen



Geltungsbereich
der FNP - Änderung



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Gemeinde Niederlangen hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 39 "Hauptstraße" mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO; Satzungsbeschluss vom 07.10.2025) aufgestellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen im Wege der Berichtigung angepasst.

Anlage 2)

**Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels
im Grundzentrum Lathen und den
Mitgliedsgemeinden**

(CIMA, 15.02.2013)



BERATUNG, DIE WIRKT.



STANDORTANALYSE ZUR ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS IM GRUNDZENTRUM LATHEN UND DEN MITGLIEDSGEMEINDEN

Endbericht

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck
Tel: 0451 / 389 680
Fax: 0451 / 389 68 28
www.cima.de

Bearbeitung:

Dipl.-Geograph Martin Kremming (Projektleiter und Partner)

Dipl.-Ing. Stadtplanung Philipp Klausmann

Lübeck, 15. Februar 2013



© CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Er ist dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Es wurden ggf. Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Wer diese Unterlage - ganz oder teilweise - in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.



1. Einleitung	4	4. Vertiefende Betrachtung des Lathener Ortskerns	26
2. Passantenbefragung	5	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe	26
Allgemeine Angaben zu Befragung und Befragten	5	Dienstleistungen und Gastronomie	27
Herkunft der Befragten	6	Leer stehende Ladenlokale	28
Gründe für den Aufenthalt im Lathener Ortskern	7	Leer stehende Ladenlokale	28
Verhalten bei Einkäufen/ Besorgungen im Lathener Ortskern	8	Übersicht der zentrumsprägenden Nutzungen	29
Welche Einkäufe werden im Lathener Ortskern erledigt?	9	Fazit der Situation des Lathener Ortskerns	30
Haupteinkaufsorte ausgewählter Sortimente	10	5. Einzelhandelsentwicklungskonzept	31
Nutzung des Internets für Einkäufe	11	Notwendigkeit der planerischen Steuerung	31
Vermisste Einzelhandelsangebote im Lathener Ortskern	12	Zentraler Versorgungsbereich des Grundzentrums Lathen	34
Stärken und Schwächen des Lathener Ortskerns	13	Sortimentsliste der Samtgemeinde („Lathener Liste“)	36
Fazit der Passantenbefragung	15	Ansiedlungsstrategie für Sortimente und Standorte	39
3. Einzelhandelsanalyse	16	6. Vorschläge zur Weiterentwicklung des Ortskerns.....	42
Rahmenbedingungen der Samtgemeinde	16	Strategische Ebenen für Handlungsansätze	42
Kaufkraft und Nachfragepotential	17	Rahmenbedingungen für Einzelhandelsansiedlungen	43
Vorbemerkung zur Methodik der Bestandsaufnahme	18	Prüfung von Potentialflächen für Einzelhandelsansiedlungen	44
Angebots- und Leistungskennzahlen	19	Maßnahmen für den Bereich Hauptstraße/ Kirchstraße	46
Qualitative Bewertung des Einzelhandelsangebots	22	Ideenskizze: Erweiterte städtebauliche Maßnahmen	47
Räumliche Verteilung innerhalb der Samtgemeinde	23	Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	50
Nahversorgungssituation	24	Glossar	51
Fazit der Einzelhandelssituation	25		

1.) Einleitung

Untersuchungsauftrag und Vorgehensweise



Auftrag:

Erstellung einer Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden inkl. konzeptioneller Vorschläge

Auftraggeber:

Samtgemeinde Lathen
Postfach 1154
49758 Lathen

Bearbeitungszeitraum:

Oktober 2012 – Februar 2013

Analyse des Einzelhandelsstandorts Lathen:

- Untersuchung von Angebots- und Nachfragestrukturen in der Samtgemeinde
- Durchführung einer Passantenbefragung
- Bewertung der Einzelhandelssituation der Samtgemeinde, Aufzeigen von Stärken, Schwächen und Potentialen des Einzelhandelsstandorts Lathen
- Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Perspektiven für Einzelhandelsansiedlungen
- Identifizierung von qualitativen Stärken und Schwächen des Lathener Ortskerns als Einkaufsstandort und Zentrum der Samtgemeinde (Gastronomie und Dienstleistungsangebote, Parkplatzsituation, Leerstände, städtebaulich-funktionale Gegebenheiten)

Konzeptionsphase:

- Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs der Samtgemeinde Lathen
- Erstellung einer auf die spezifische Situation in Lathen angepassten Sortimentsliste
- Erarbeitung einer langfristigen Ansiedlungsstrategie für die Samtgemeinde
- Prüfung von Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für Einzelhandelsansiedlungen
- Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven für den Lathener Ortskern

Vorrangige Ziele der Untersuchung:

- Einschätzung der Entwicklungserfordernisse und -möglichkeiten rund um das Thema Einzelhandel/ Einkaufen in Lathen
- Identifizierung der langfristigen Rolle des Einzelhandels bei der Weiterentwicklung des Ortskerns als Zentrum der Samtgemeinde (Chancen und Grenzen)
- Erarbeitung einer fundierten Entscheidungsgrundlage für künftige Planungsmaßnahmen

2.) Passantenbefragung

Allgemeine Angaben zu Befragung und Befragten



CIMA

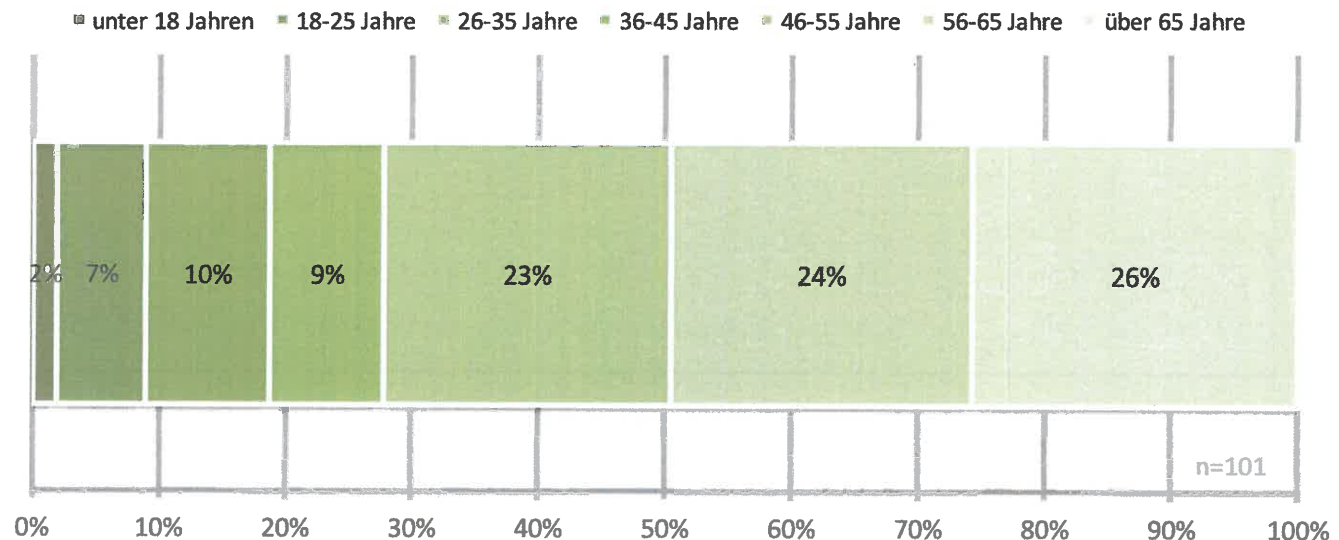
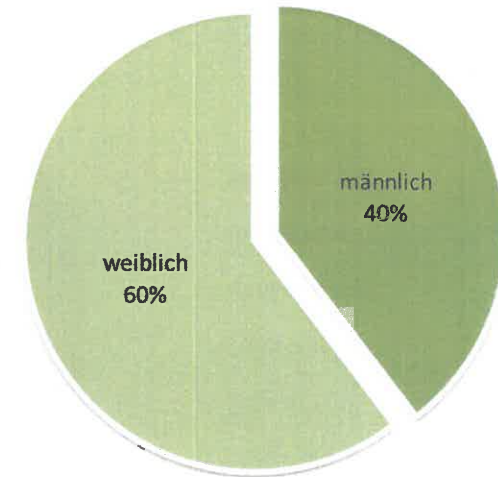
Grundgesamtheit der Befragung:

- Rd. 40 % aller Befragten sind männlich, rd. 60 % weiblich.
- Rd. 50 % aller Befragten sind 56 Jahre und älter, nur rd. 19 % sind jünger als 36 Jahre.
- Die Grundgesamtheit von 101 Befragten ist im Verhältnis tendenziell leicht unausgewogen, stellt aber ein Abbild der anzutreffenden Bevölkerung dar.

Befragung von Passanten innerhalb des Ortskerns von Lathen, zwei Befragungstage, jeweils zwei CIMA-Interviewer vor Ort:

- 13.11.2012 (Dienstag)
- 14.11.2012 (Mittwoch, Wochenmarkttag)

→ Es wurden 101 Personen befragt

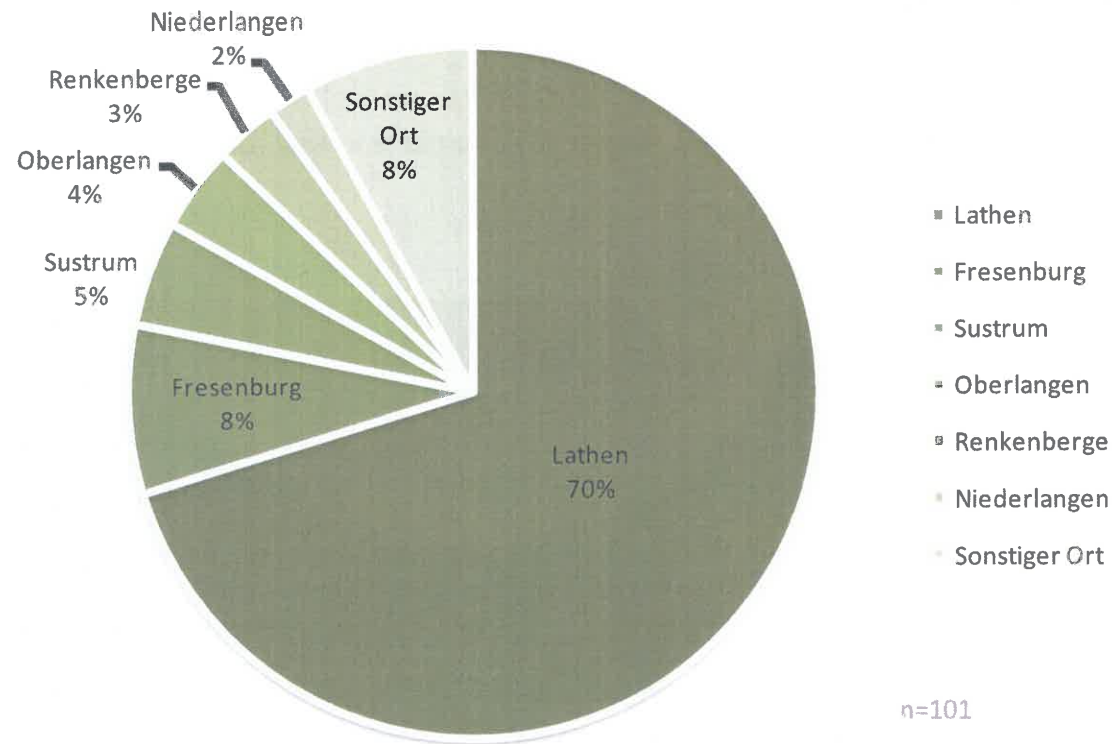


2.) Passantenbefragung

Herkunft der Befragten



- Rd. 70 % der Befragten stammen aus dem Grundzentrum Lathen sowie rd. 22 % aus den Mitgliedsgemeinden.
- Die rd. 8 % aus weiteren Orten unterteilen sich in rd. 6 % aus der Region (LK Emsland und Leer) und rd. 2 % Touristen.



2.) Passantenbefragung

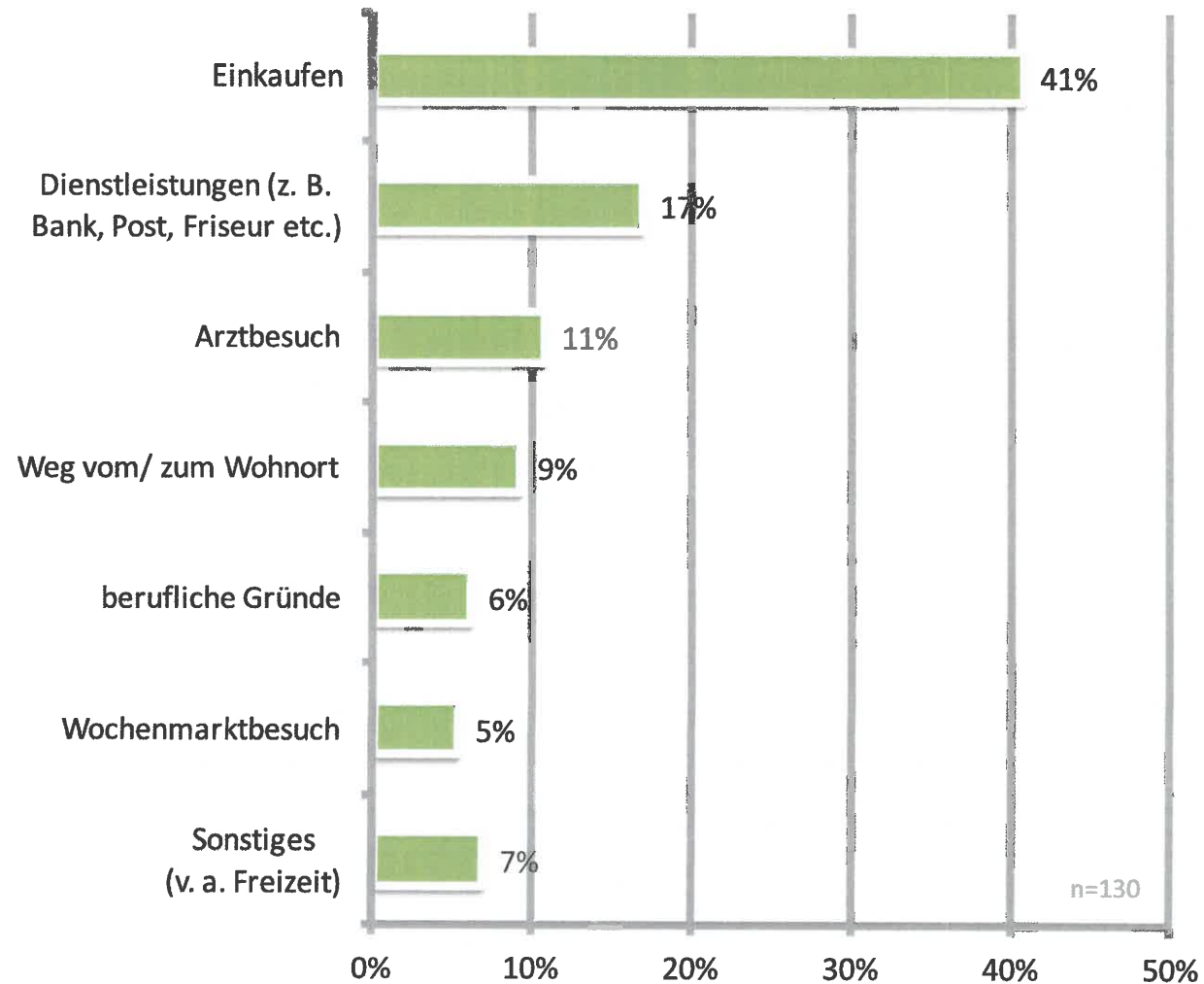
Gründe für den Aufenthalt im Lathener Ortskern



CIMA

- Wichtigster Grund für einen Aufenthalt im Ortskern von Lathen ist das Thema Einkaufen/ Wochenmarkt (rd. 46 %)
- Rd. 74 % der Nennungen aller Befragten haben unmittelbar mit der funktionalen Bedeutung des Ortskerns zu tun (Einkaufen, Wochenmarkt, Dienstleistungen, Arztbesuch)

Anmerkung: Die Aussagen beziehen sich bei dieser Frage nur auf den Tag der Befragung. (Warum halten Sie sich heute dort auf?)



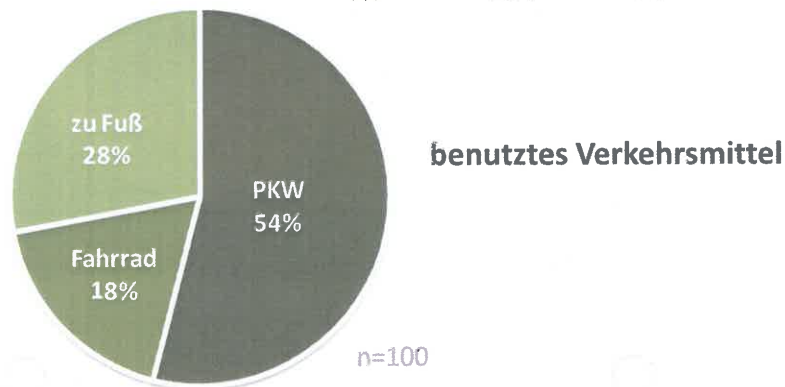
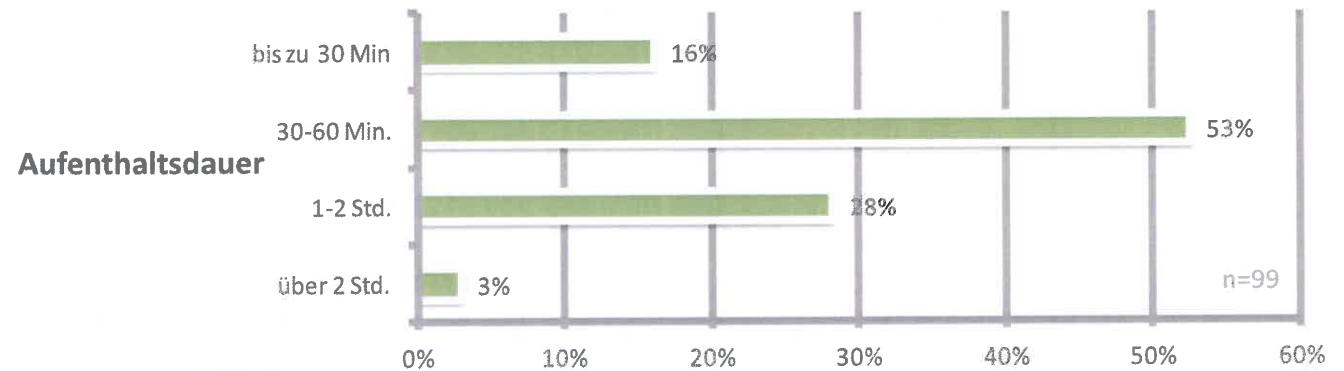
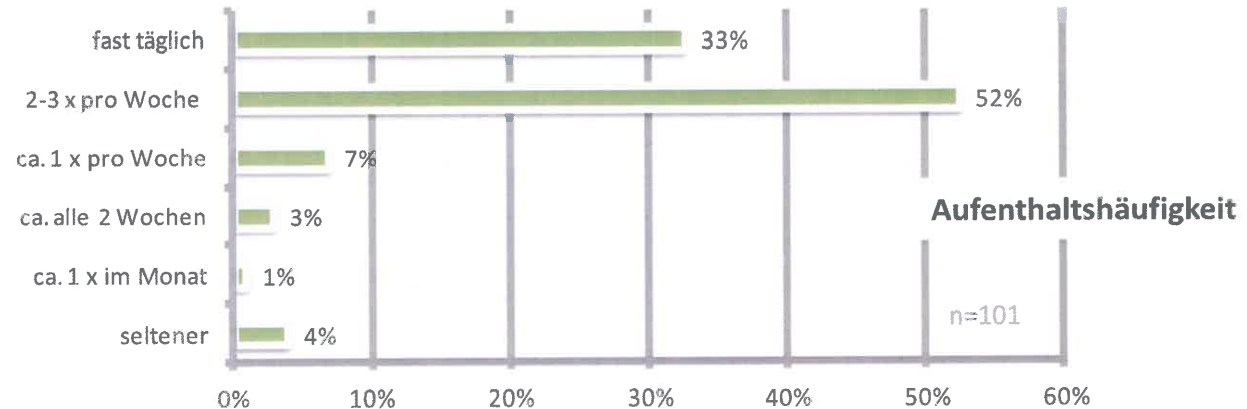
2.) Passantenbefragung

Verhalten bei Einkäufen/ Besorgungen im Lathener Ortskern



CIMA

- Rd. 85 % aller Befragten suchen den Ortskern mehrmals pro Woche für Besorgungen auf (Stammkunden).
- Rd. 84 % aller Befragten halten sich für Besorgungen länger als eine halbe Stunde dort auf.
- Rd. 46 % aller Befragten nutzen für Besorgungen das Fahrrad oder gehen zu Fuß. (Der ÖPNV wurde von keinem Befragten genannt.)



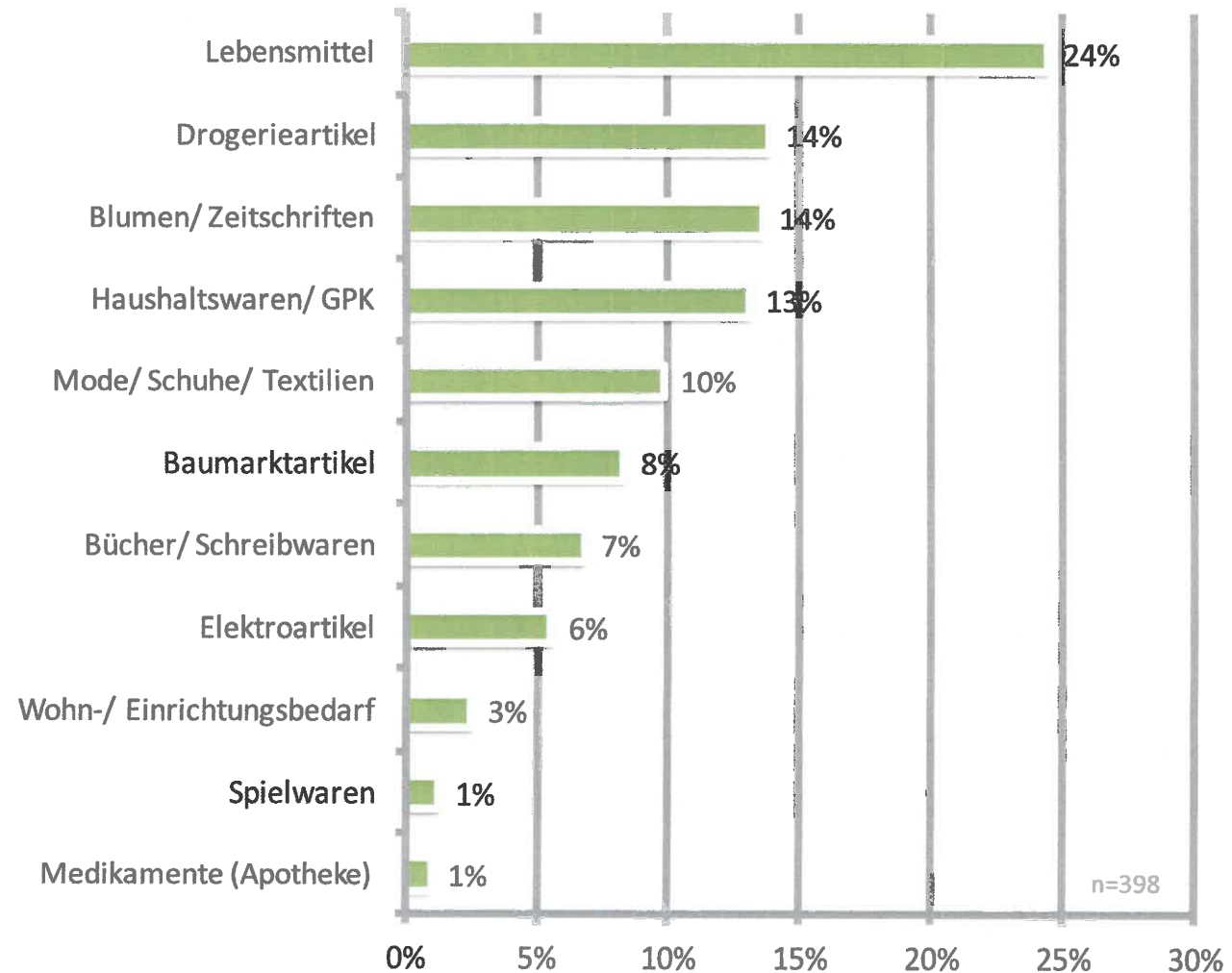
2.) Passantenbefragung

Welche Einkäufe werden im Lathener Ortskern erledigt?



CIMA

- Knapp ein Viertel aller Nennungen entfällt auf das Sortiment Lebensmittel
- Rd. 51 % aller Einkäufe, welche üblicherweise im Lathener Ortskern getätigt werden sind dem periodischen Bedarfsbereich zuzuordnen (Lebensmittel, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften, Apotheke)
- Der Ortskern dient in fast gleiche hohem Maße auch dem Einkauf von Sortimenten des aperiodischen Bedarfsbereichs (rd. 48 %)

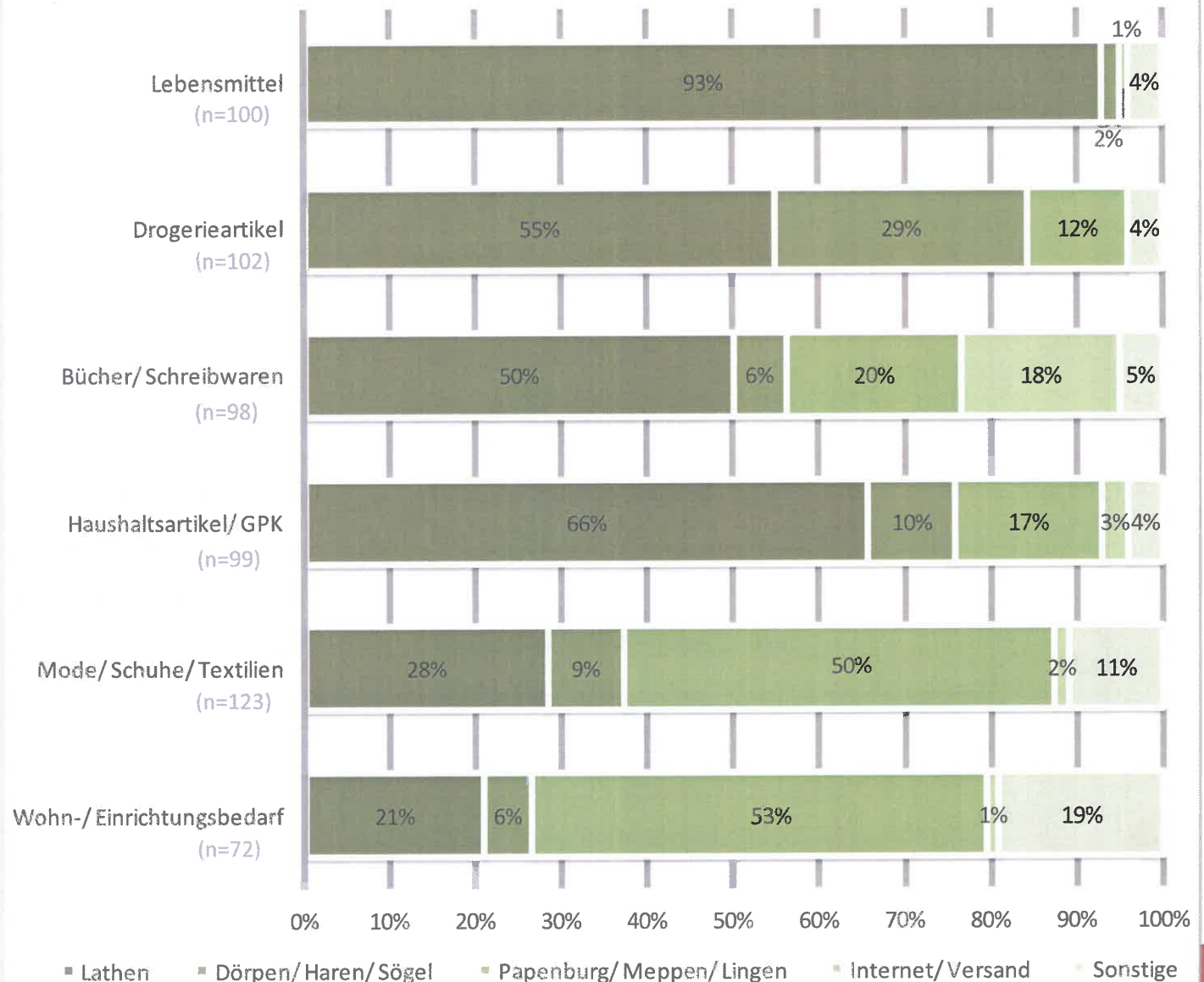


2.) Passantenbefragung

Haupteinkaufsorte ausgewählter Sortimente



- Lebensmittel werden zu 93 % in Lathen gekauft.
- Bei Drogerieartikeln ist neben Lathen (55 %) v. a. Haren ein bedeutender Einkaufsort. (Einzelwert 24 %)
- Internet/ Versandhandel spielen v. a. bei Büchern und Schreibwaren eine Rolle (18 %).
- Lathen ist mit 66 % der Haupteinkaufsort für Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan/ Keramik.
- Der Einkauf von Mode/ Schuhe/ Textilien findet mehrheitlich in größeren Städten statt. (Haren: 6 %)
- Größte Bandbreite bei Wohn-/ Einrichtungsbedarf (Einkaufsorte u. a. Münster, Nordhorn, Leer, Werlte)



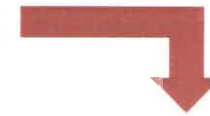
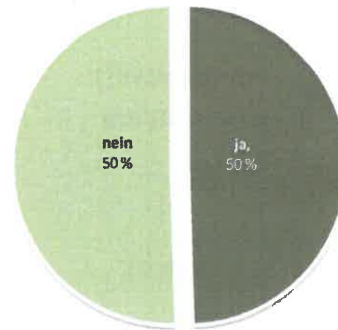
2.) Passantenbefragung

Nutzung des Internets für Einkäufe

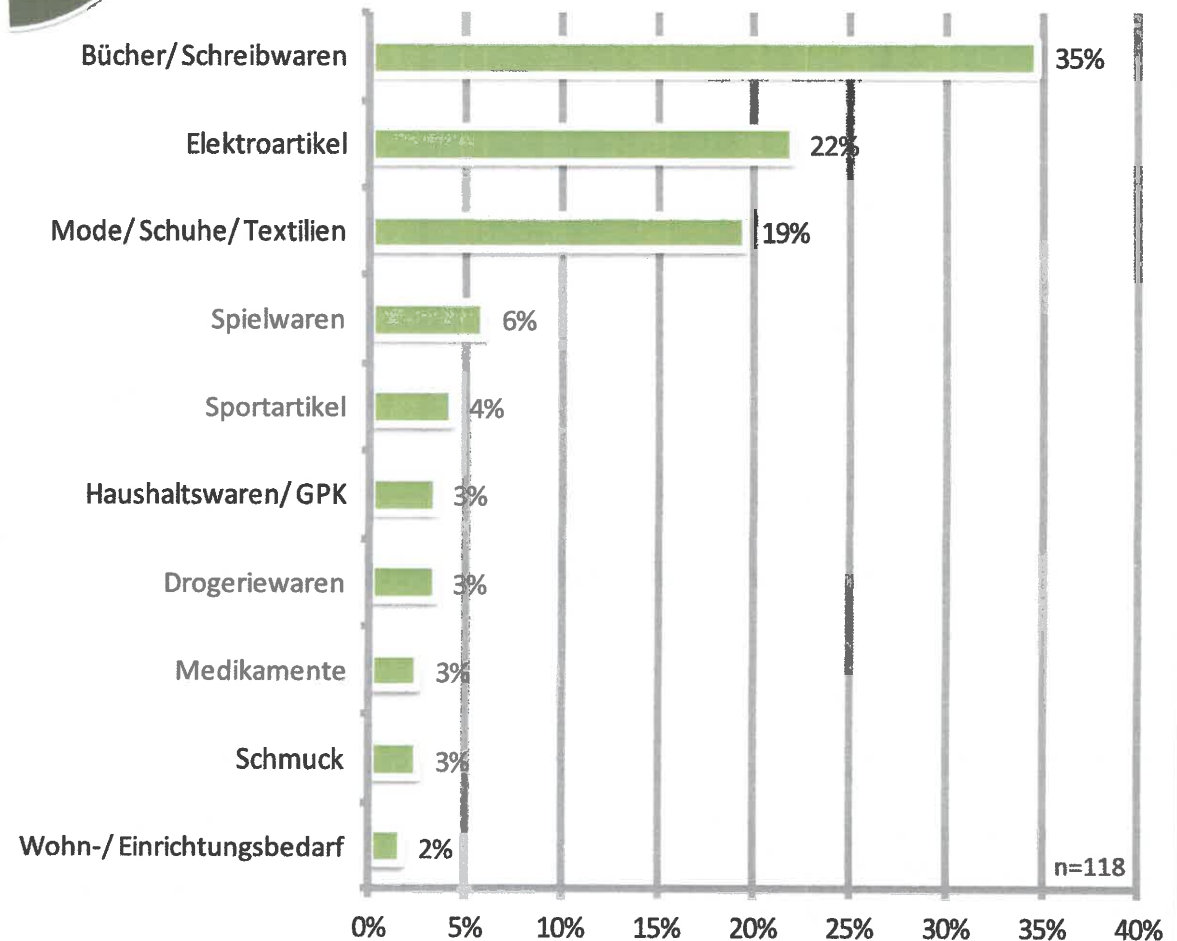


CIMA

- Das Internet wird von 50 % der Befragten für Einkäufe genutzt, ebenso viele Befragte nutzen das Internet nicht.
- Bei Online-Einkäufen sind v. a. die Sortimente Bücher/ Schreibwaren, aber auch Elektroartikel und Mode/ Schuhe/ Textilien von erhöhter Bedeutung (rd. 76 % aller Nennungen insgesamt).



Sortimente, die im Internet eingekauft werden



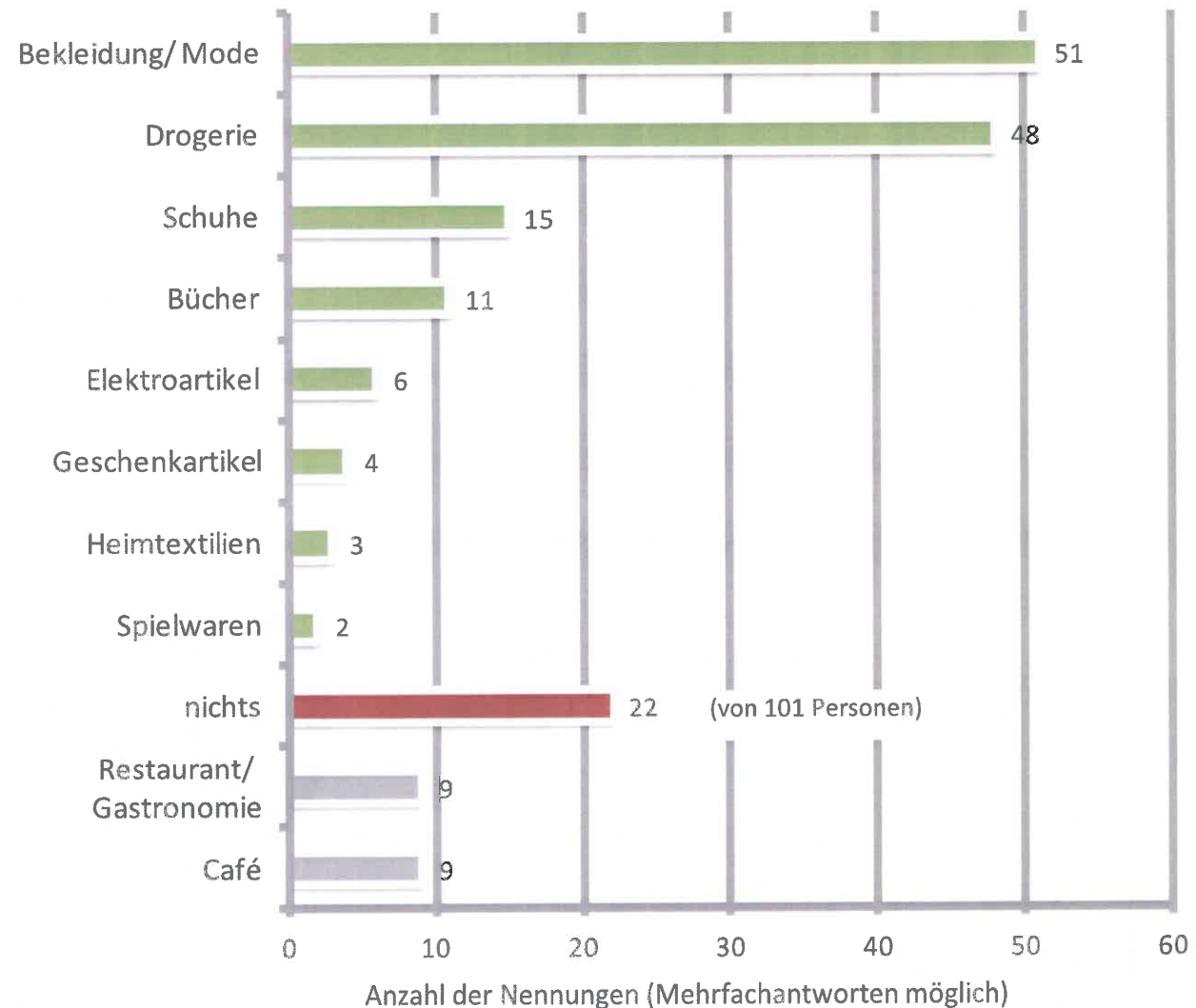
2.) Passantenbefragung

Vermisste Einzelhandelsangebote im Lathener Ortskern



CIMA

- Von den Befragten wurden 172 Dinge genannt, die vermisst werden (auch abseits des Einzelhandels, wie z. B. Café bzw. Restaurant/ Gastronomie).
- Vermisst werden vor allem eine Drogerie sowie unterschiedliche Angebote aus dem Bereich Bekleidung/ Mode (14x Nennung Junge Mode bzw. Mode für Kinder).
- Rd. 22 % der Befragten sind mit den Angeboten des Einzelhandels zufrieden (keine Nennung von vermissten Angeboten).



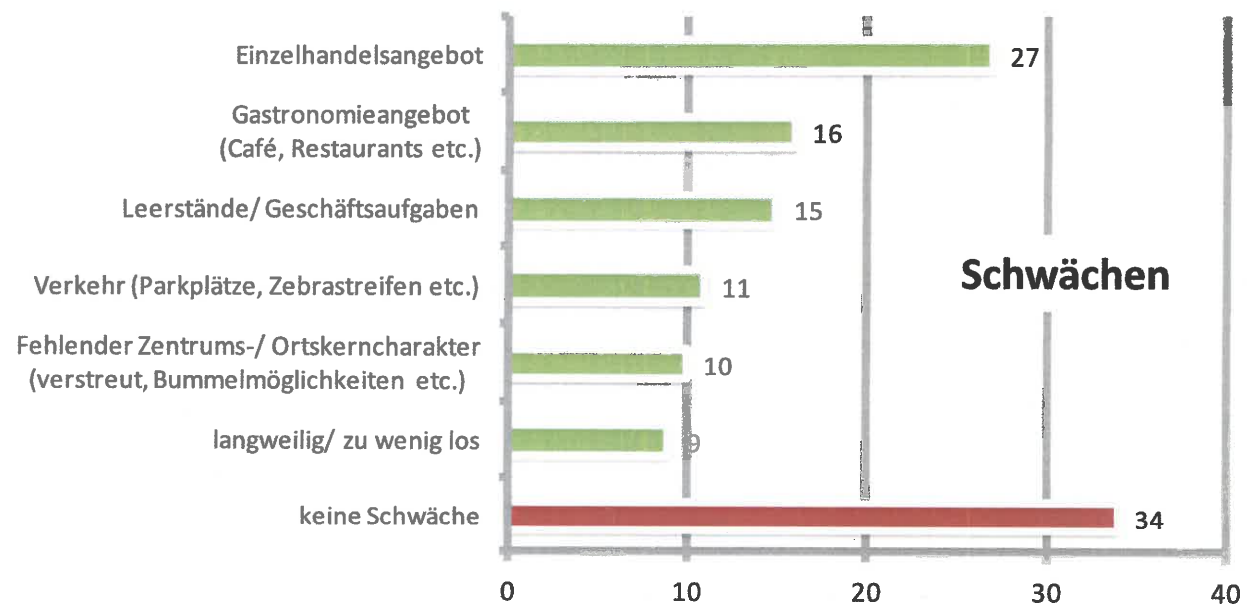
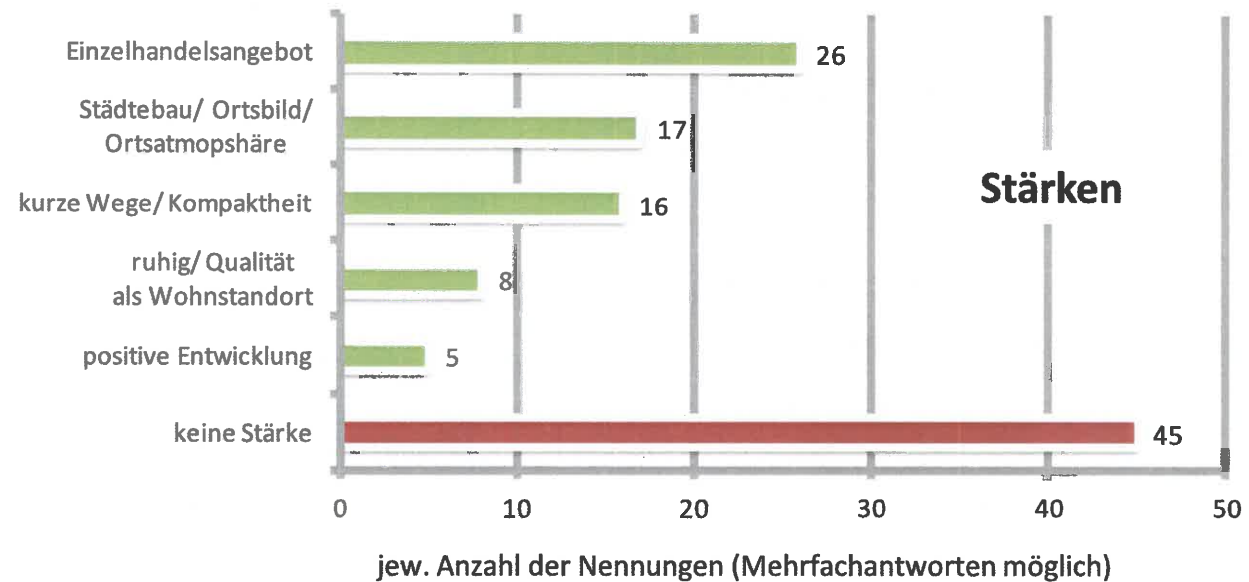
2.) Passantenbefragung

Stärken und Schwächen des Lathener Ortskerns



CIMA

- Insgesamt existiert bei den Befragten keine einheitliche Meinung, der Einzelhandel ist die meistgenannte Stärke und Schwäche zugleich.
- Die Grundtendenz ist eher negativ: Von 101 Befragten sehen 45 keine besondere Stärke, jedoch nur 34 keine besondere Schwäche.
- Als Stärken kann v. a. die dörfliche Struktur Lathens gesehen werden (kurze Wege, Städtebau etc.).
- Die Befragten bemängeln die Aspekte Gastronomie sowie den Wegfall von Geschäften, aber auch Verkehr, einen fehlenden Zentrumscharakter und zu wenig Spannendes.



2.) Passantenbefragung

Stärken und Schwächen des Lathener Ortskerns

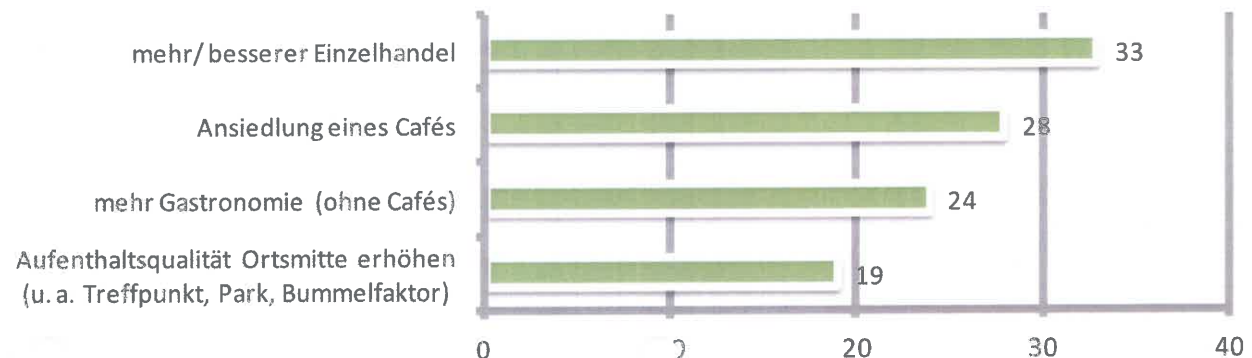


- Der Lathener Ortskern erhält von den Befragten mehrheitlich gute Bewertungen.
- Das Lebensmittelangebot wird am besten beurteilt (Ø-Note 1,5), der Einzelhandel insgesamt schneidet deutlich schlechter ab.
- Die mit Abstand schlechteste Bewertung entfällt auf das Thema Gastronomie.
- Die von den Befragten angeregten Vorschläge für Verbesserungen entsprechen der Benotung (52 Nennungen zu Gastronomie, 33x Einzelhandel)

Beurteilung ausgewählter Merkmale nach Schulnoten	
Lebensmittelangebot	1,5
Einzelhandelsangebot allgemein	3,2
Dienstleistungsangebot	2,4
Vielfalt der Gastronomie	4,2
Qualität als Wohnstandort	2,2
Aufenthaltsqualität	2,5
Gesamterscheinungsbild	2,6

(Schulnoten: 1 = sehr gut bis 6 = ungenügend)

Verbesserungsvorschläge (Top-Nennungen von 77 Personen)



2.) Passantenbefragung

Fazit der Passantenbefragung



1. Wo kommen Sie her? *gekennzeichnet; Antwort: (1) bis (6) = Samtgemeinde Lathen*

(1) Lathen (Dorf) (2) Friesenbürg (3) Niederlengen
 148 Oberlengen (4) Hiederlande (Hr.) (5) Sustrum (6) Norderbarre
 (17) Sonstiger Ort _____

**2. Was ist *hauptsächlich* der Grund für Ihren Aufenthalt im Ortskern von Lathen?
*gekennzeichnet; Mehrfachantworten möglich; bitte ggf. nachbessern!***

(1) Einkaufen (2) Gastronomie-Besuch
 (3) Arztbesuch (4) Dienstleistungen (z. B. Bank, Post, Friseur, etc.)
 (5) ich wohne hier (6) berufliche Gründe
 (7) Sonstiges: _____

3. Wie oft sind Sie *üblicherweise* im Ortskern von Lathen, um Besorgungen zu machen?

(1) fast täglich (2) 2-3x pro Woche (3) ca. 1x pro Woche
 (4) ca. alle 2 Wochen (5) ca. 1x im Monat (6) seltener/ (sonst) nie (99) k. A.
Hinweis: Achtung Filterfrage! Bei Antwort (6) „seltener/sonst nie“ bitte direkt mit Frage (7) fortfahren.

4. Wie lange halten Sie sich *üblicherweise* im Ortskern von Lathen für Besorgungen auf?

(1) bis zu 30 Min. (2) 30-40 Min. (3) 1-2 Std. (4) über 2 Std. (99) k. A.

5. Welches Verkehrsmittel nutzen Sie *üblicherweise*, wenn Sie für Besorgungen in den Ortskern kommen?

(1) PKW/Motorrad (2) ÖPNV/ Taxi (3) Fahrrad (4) zu Fuß (99) k. A.

6. Was für Einkäufe tätigen Sie *üblicherweise* im Ortskern von Lathen? *Markierungsmenge nennen!*

(1) Lebensmittel (2) Drogeriewerk (3) Textil/ Mode/ Schuhe (4) Elektroartikel
 (5) Blumen/ Zeitschriften (6) Spielwaren (7) Bücher/ Schreibwaren (8) Haushaltswaren/ GFK
 (9) Wohn-/ Einrichtungsbedarf (10) Baumarktartikel
 (11) Sonstiges: _____

7. Bitte nennen Sie Ihre *Hauptzielkategorie* für alle folgenden Sortimente!

Lebensmittel _____
 Drogeriewerk _____
 Textil/ Mode/ Schuhe _____
 Bücher/ Schreibwaren _____
 Haushaltswaren/ GFK _____
 Wohn-/ Einrichtungsbedarf _____

8. Nutzen Sie auch das Internet für Ihren Einkauf? Wenn ja, insbesondere für welche Sortimente?

(1) Lebensmittel (2) Drogeriewaren (3) Textil/ Mode/ Schuhe (4) Elektroartikel
 (5) Sportartikel (6) Spielwaren (7) Bücher/ Schreibwaren (8) Haushaltswaren/ GFK
 (9) Sonstiges: _____ (99) keine Internetkäufe

9. Welche Einzelhandelsangebote *vermissen* Sie im Ortskern von Lathen? *markierungsmenge nennen!*

10. Wie bewerten Sie den Ortskern von Lathen allgemein? Was sind aus Ihrer Sicht Stärken? Was sind Schwächen?

Hinweis: Bei weiteren Antworten ggf. nachfragen, ob es sich um eine positive oder negative Meinungsäußerung handelt.

11. Bitte geben Sie nun für den Ortskern auf einer Skala von 1 = 6 (Schwächen) Bewertungen für folgende Kriterien ab! (1=sehr gut, 6=sehr schlecht)

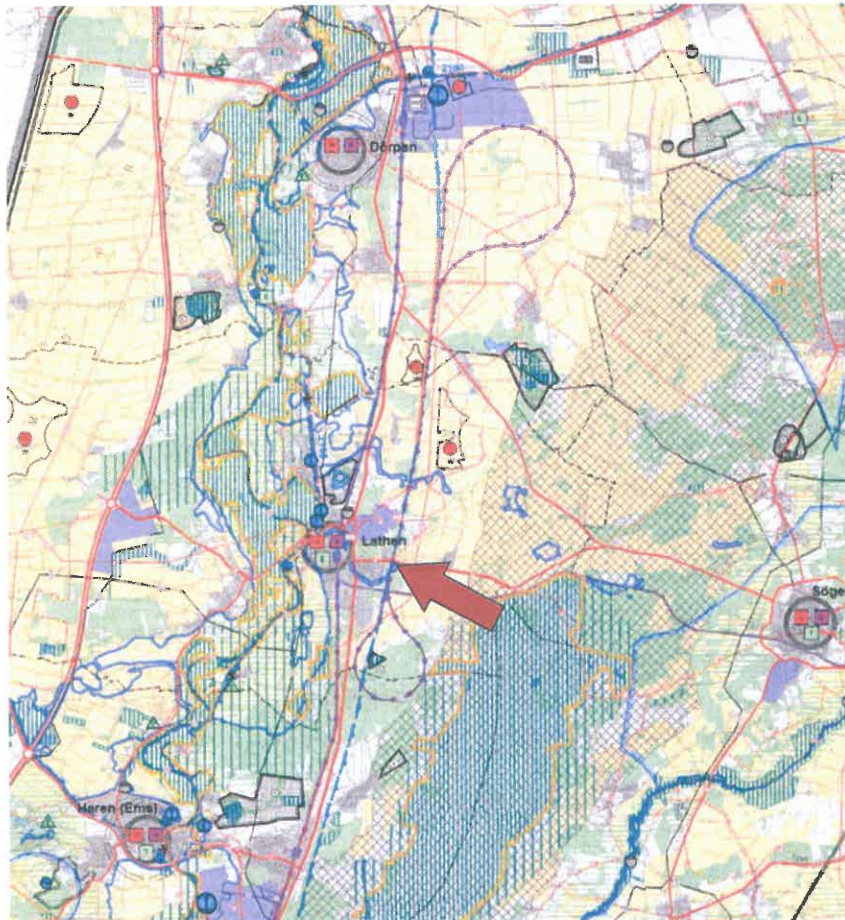
	1	2	3	4	5	6
a) Lebensmittelangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Einzelhandelsangebot insgesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Vielfalt der Gastronomie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Dienstleistungsangebot (Friseur, Arzt, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Qualität als Wohnstandort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) Außenbild/qualität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) Gesamteindrucksbild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Der Ortskern von Lathen wird überwiegend von Bewohnern der Samtgemeinde aufgesucht, Einzelhandel bzw. einzelhandelsnahe Dienstleistungen sind dabei der Hauptbesuchsgrund.
- Der Ortskern wird regelmäßig zum Einkaufen besucht (→ Stammkunden), seine Bedeutung geht deutlich über den periodischen Bedarf hinaus.
- Bei Lebensmitteln ist Lathen mit Abstand der Haupteinkaufsort, das Angebot wird hier als sehr gut bewertet.
- Auch Drogerieartikel werden mehrheitlich in Lathen eingekauft, es besteht jedoch das Bedürfnis nach Angebotsverbesserungen.
- Das Einzelhandelsangebot wird insgesamt nur als durchschnittlich bewertet, insbesondere im Bereich Bekleidung/ Schuhe/ Textilien werden zusätzlich Angebote gewünscht. Entsprechende Waren werden überwiegend in den nächstgelegenen größeren Städten eingekauft.
- Der Ortskern von Lathen wird in seinen Eigenschaften z. T. äußerst unterschiedlich bewertet, **mehrheitlich** existiert jedoch ein **eher positives Bild**.
- Im Bereich Gastronomie/ Café herrscht deutliche Unzufriedenheit.

➔ Wunsch nach Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Lathener Ortskerns als Einkaufsstandort durch u. a. gezielte Ansiedlungen

3.) Einzelhandelsanalyse

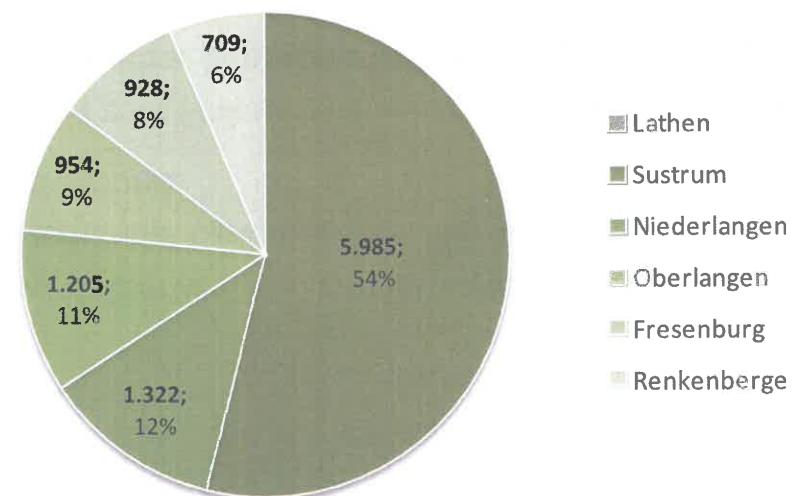
Rahmenbedingungen der Samtgemeinde



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland 2010

Relevante und z. T. konkurrierende Orte mit zentralörtlicher Funktion im Umland von Lathen sind die Grundzentren Dörpen, Haren (Ems) und Sögel sowie die Mittelzentren Lingen, Meppen und Papenburg. Letztere sind sowohl über die Autobahn A 31, als auch mit der Bahn zu erreichen.

- Im zentralörtlichen System des Landes Niedersachsen nimmt Lathen den Rang eines **Grundzentrums** ein. Die raumordnerische Aufgabe besteht deshalb darin, die eigene Bevölkerung mit Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs (kurzfristiger/ periodischer Bedarf) zu versorgen.
- Die Samtgemeinde Lathen verzeichnet rückblickend eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit leichtem stetigen Anstieg (+ ca. 1 % in den letzten fünf Jahren)
- Einwohnerzahl: 11.131 Personen (Stand 30.06.2012/ Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen)
- Verteilung der Einwohner auf die Mitgliedsgemeinden:



3.) Einzelhandelsanalyse

Kaufkraft- und Nachfragepotential



CIMA

CIMA Warengruppen	Samtgemeinde Lathen
Periodischer Bedarf	30,1
Lebensmittel und Reformwaren	20,7
Gesundheits- und Körperpflege	8,5
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften)	0,9
Persönlicher Bedarf insgesamt	7,5
Bekleidung, Wäsche	4,9
Schuhe, Lederwaren	1,4
Uhren, Schmuck, Optik, Hörgeräte	1,2
Medien und Technik insgesamt	6,4
Bücher, Schreibwaren	1,3
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik	5,0
Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	2,3
Sportartikel	1,0
Spielwaren	0,6
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	0,7
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,9
Einrichtungsbedarf	4,0
Möbel, Antiquitäten	3,1
Gardinen, Kurzwaren, Heimtextilien	0,8
Baumarktspezifische Sortimente	4,8
SUMME	56,0
EINWOHNER	11.131

- Mit der gemeindespezifischen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer** wird der bundesdurchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel an das örtliche Kaufkraftniveau eines Ortes angeglichen. Für die Samtgemeinde Lathen liegt die Kaufkraftkennziffer aktuell bei

91,3 %.

(Quelle: MB Research 2012)

- Die Berechnungen des **Nachfragepotenzials** für den Einzelhandel in der Samtgemeinde Lathen erfolgen auf Basis der aktuellen Einwohnerzahl und der Kaufkraftkennziffer. Es wird der aktuelle statistische Ausgabesatz im Einzelhandel des Bundesdurchschnitts von 5.506,00 € pro Kopf zugrunde gelegt, der mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Samtgemeinde Lathen angepasst wird.
- Für die Samtgemeinde Lathen ergibt sich daraus ein Ausgabesatz von 5.026,98 € je Einwohner pro Jahr. Bei einer Einwohnerzahl von 11.131 Personen steht somit durch die örtliche Bevölkerung ein rechnerisches Nachfragepotential von

56,0 Mio. €

im Einzelhandel zur Verfügung.

3.) Einzelhandelsanalyse

Vorbemerkung zur Methodik der Bestandsaufnahme



CIMA

kurzfristig	Lebensmittel
	Reformwaren
	Arzneimittel (Apotheken)
	Drogerie- und Parfümeriewaren
	Schnittblumen, Floristik
	Zeitschriften, Zeitungen
mittelfristig	Oberbekleidung
	Wäsche, sonstige Bekleidung
	Heimtextilien
	Sportartikel
	Schuhe
	Sanitätswaren
	Bücher
	Schreibwaren
	Spielwaren
	Zoobedarf
langfristig	Möbel
	Antiquitäten, Kunstgegenstände
	Eisenwaren, Baumarktartikel
	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenke
	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	Elektrogeräte, Leuchten
	Unterhaltungselektronik
	Foto
	Optik, Hörgeräteakustik
	Uhren, Schmuck
	Lederwaren
	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
	Fahrräder
	Kfz-Zubehör
	Computer, Büro-/ Telekommunikation
	Pflanzen, Gartenbedarf

Die Ermittlung der Bestandsdaten des Einzelhandels in der Samtgemeinde Lathen erfolgte über eine Erhebung durch die CIMA im November 2012:

- Vollständige Bestandserhebung der Einzelhandelsflächen durch CIMA-Mitarbeiter
- Erfassung von einzelnen Sortimenten im Geschäft (Unterscheidung von Haupt- und Nebensortimenten innerhalb eines Betriebs)
- Differenzierung nach 32 Einzelsortimenten, Zusammenfassung auf 15 Warengruppen
- Erfassung aller Einzelhandelsbetriebe („im engeren Sinne“, Aufnahme von Einzelhandel in Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 10 qm, sofern für den Kunden frei zugänglich)
- Nicht zum Einzelhandel zählen Großhandelsnutzungen, Baustoffhandel, Kfz-Handel sowie Handwerk und Gastronomie- bzw. Dienstleistungsbetriebe
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung

Die Berechnung der Umsätze für den Einzelhandel in der Samtgemeinde Lathen erfolgte auf Basis aktueller Flächenproduktivitäten (Umsatz je qm Verkaufsfläche) für insgesamt 32 Branchen. Diese werden von der BBE Handelsforschung ermittelt und von der CIMA stetig durch aktuelle Forschungsergebnisse und eine Vielzahl von Beratungen aktualisiert. Die Flächenproduktivitäten werden zusätzlich an die regionale Situation angepasst.

Die Errechnung der Leistungsdaten des Einzelhandels berücksichtigt auch die allgemeinen Trends in der Einzelhandelsentwicklung (d. h. Flächenwachstum bei nahezu stagnierenden Umsätzen, Entwicklung der Ausgaben im Einzelhandel am privaten Konsum, Spezialisierung und Filialisierung des Angebots etc).

3.) Einzelhandelsanalyse

Angebots- und Leistungskennzahlen



CIMA

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m ²	(Anteil in %)	Umsatz in Mio. €	(Anteil in %)
Periodischer Bedarf	32	6.505	(31,3)	28,8	(64,1)
Lebensmittel, Reformwaren	23	5.210	(25,0)	22,1	(49,2)
Gesundheit und Körperpflege	5	920	(4,4)	5,8	(12,9)
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	4	375	(1,8)	0,9	(1,9)
Aperiodischer Bedarf insgesamt	29	14.305	(68,7)	16,2	(35,9)
Persönlicher Bedarf insgesamt	8	2.370	(11,4)	5,0	(11,1)
Bekleidung, Wäsche	3	1.685	(8,1)	3,4	(7,5)
Schuhe, Lederwaren	2	565	(2,7)	1,0	(2,2)
Uhren, Schmuck, Optik, Hörgeräte	3	120	(0,6)	0,7	(1,5)
Medien und Technik insgesamt	5	1.085	(5,2)	2,6	(5,7)
Bücher, Schreibwaren	1	305	(1,5)	0,7	(1,6)
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	4	780	(3,7)	1,9	(4,2)
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	840	(4,0)	1,5	(3,2)
Sportartikel	2	380	(1,8)	0,6	(1,3)
Spielwaren	0	180	(0,9)	0,3	(0,7)
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	2	280	(1,3)	0,6	(1,3)
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	1.145	(5,5)	1,0	(2,2)
Einrichtungsbedarf	7	3.095	(14,9)	2,6	(5,7)
Möbel, Antiquitäten	4	2.755	(13,2)	2,0	(4,5)
Heimtextilien	3	340	(1,6)	0,6	(1,2)
Baumarktspezifische Sortimente	4	5.770	(27,7)	3,6	(7,9)
Einzelhandel insgesamt	61	20.810	(100)	45,0	(100)

rd. 31 % VKF-Anteil,
rd. 64 % Umsatzanteil

davon Lebensmittel, Reformwaren:
rd. 25 % VKF-Anteil, rd. 49 % Umsatzanteil

rd. 69 % VKF-Anteil,
rd. 36 % Umsatzanteil

61 Betriebe
20.810 m² Verkaufsfläche
45 Mio. € Umsatz

rd. 15 % VKF-Anteil, rd. 6 % Umsatzanteil
(Wohnpark-Schließung bereits berücksichtigt)

rd. 28 % VKF-Anteil, rd. 8 % Umsatzanteil

* mit entsprechenden Sortimenten im Hauptsortiment

3.) Einzelhandelsanalyse

Angebots- und Leistungskennzahlen



CIMA

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in %
Periodischer Bedarf	32	6.505	28,8	30,1	96
Lebensmittel, Reformwaren	23	5.210	22,1	20,7	107
Gesundheit und Körperpflege	5	920	5,8	8,5	69
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	4	375	0,9	0,9	96
Aperiodischer Bedarf insgesamt	29	14.305	16,2	25,8	63
Persönlicher Bedarf insgesamt	8	2.370	5,0	7,5	67
Bekleidung, Wäsche	3	1.685	3,4	4,9	69
Schuhe, Lederwaren	2	565	1,0	1,4	70
Uhren, Schmuck, Optik, Hörgeräte	3	120	0,7	1,2	55
Medien und Technik insgesamt	5	1.085	2,6	6,4	41
Bücher, Schreibwaren	1	305	0,7	1,3	53
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	4	780	1,9	5,0	37
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	840	1,5	2,3	64
Sportartikel	2	380	0,6	1,0	56
Spielwaren	0	180	0,3	0,6	55
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	2	280	0,6	0,7	85
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	1.145	1,0	0,9	107
Einrichtungsbedarf	7	3.095	2,6	4,0	65
Möbel, Antiquitäten	4	2.755	2,0	3,1	65
Heimtextilien	3	340	0,6	0,8	66
Baumarktspezifische Sortimente	4	5.770	3,6	4,8	74
Einzelhandel insgesamt	61	20.810	45,0	56,0	80

* mit entsprechenden Sortimenten im Hauptsortiment

Definition Handelszentralität:

Relation der vor Ort erzielten Umsatzes (in Mio. €) zum dort vorhandenen Nachfragepotenzial (in Mio. €), in % ausgedrückt.

Die Handelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch Zuflüsse kompensiert werden können.

Gleichzeitig bedeutet eine Handelszentralität von 100 % jedoch nicht von vornherein dass die am Ort vorhandene Nachfrage vollständig im lokalen Einzelhandel gebunden wird. Jedoch würden Kaufkraftabflüsse durch Zuflüsse in gleicher Höhe kompensiert.

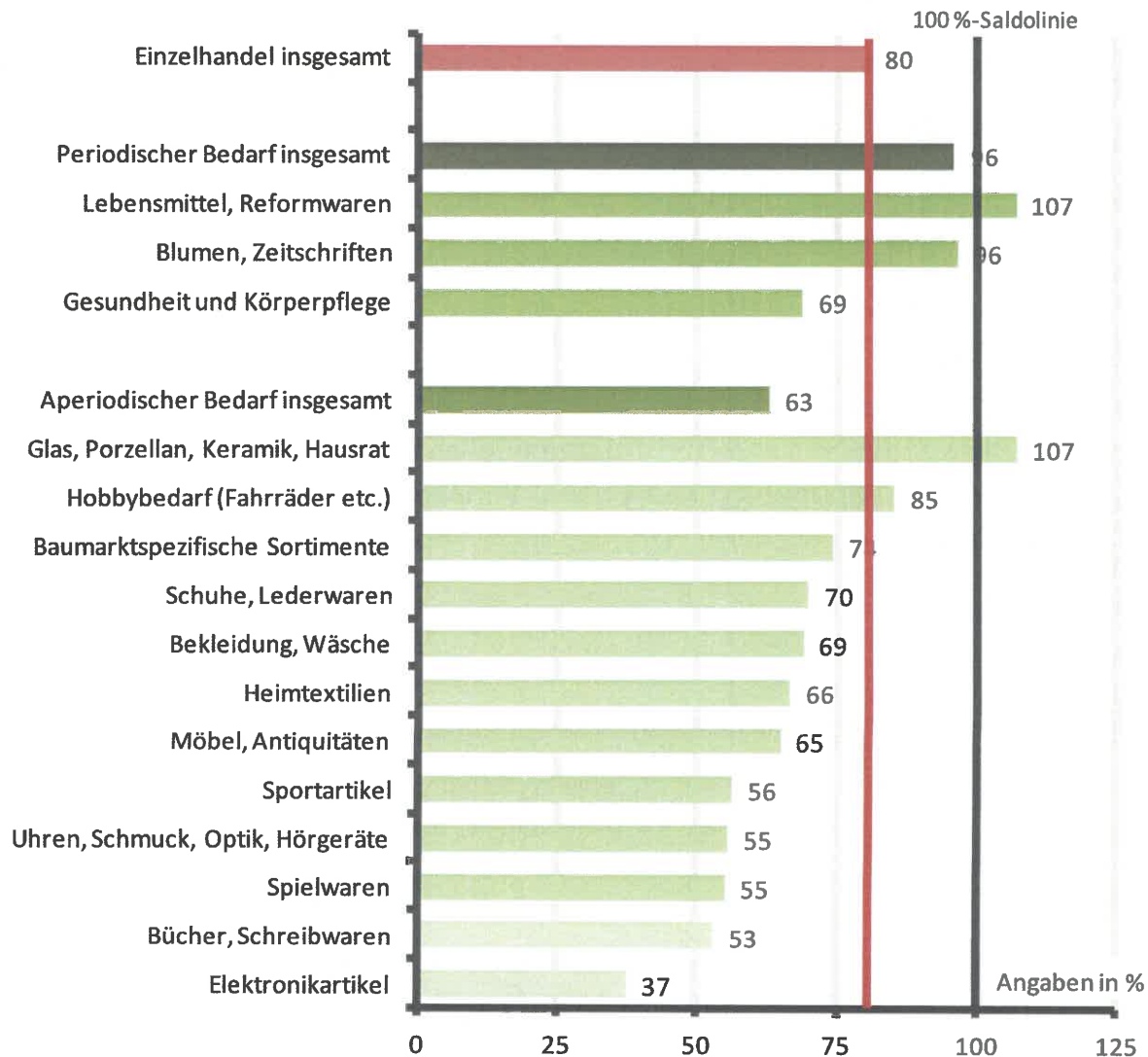
3.) Einzelhandelsanalyse

Angebots- und Leistungskennzahlen



CIMA

Handelszentralitäten, differenziert nach Warengruppen



Handelszentralität über alle Sortimente: 80 %

Periodischer Bedarf (96 %)

- In den Sortimenten der Grundversorgung sind Werte im Bereich von 100 % anzustreben. Die Zentralität weist darauf hin, dass die **grundzentrale Versorgungsaufgabe weitestgehend erfüllt** ist.
- Im Sortiment Lebensmittel, Reformwaren finden erhöhte Kaufkraftzuflüsse statt. Diese resultieren auch aus den Umsätzen von Touristen und Dauercampnern.
- Hohe offene Potentiale bei Gesundheit und Körperpflege (69 %) infolge der ersatzlosen Schließung der beiden Schlecker-Filialen.

Aperiodischer Bedarf (63 %)

- Zwischen den einzelnen Warengruppen sind deutliche Unterschiede erkennbar.
- Rechnerisch existiert vielfach noch Luft nach oben, grundsätzlich sind die Zentralitäten **für ein Grundzentrum** jedoch bereits jetzt als **vergleichsweise hoch** zu bewerten.
- Bei Waren des aperiodischen Bedarfs sind Kaufkraftzuflüsse in Ober- und Mittelzentren ein normales Phänomen.

3.) Einzelhandelsanalyse

Qualitative Bewertung des Einzelhandelsangebots



CIMA

Periodischer Bedarf:

- + Fünf Lebensmittelmärkte (zwei Vollsortimenter, drei Discounter, überwiegend moderne Objekte)
- + Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer)
- + Apotheken (inkl. Verkauf von Sanitätswaren)
- + Parfümerie
- + Floristikfachgeschäfte
- + Lebensmittelgrundversorgung durch kleine SB-Märkte in den größeren Mitgliedsgemeinden
- Kein vollwertiger Drogerieanbieter (nur Randsortimente von Lebensmittelmärkten und Fachmärkten)



Aperiodischer Bedarf:

- + Schreibwaren, Schulbedarf (Fachgeschäft sowie diverse Angebote in größeren Märkten)
- + Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (u. a. Porzellanhaus mit höherwertigen Artikeln, preisgünstige Waren im Sonderpostenmarkt, große Abteilung im Combi-Markt)
- + Baumarktartikel/ Gartenbedarf (inhabergeführter Baumarkt mit gewerblichem Baustoffhandel und Gärtnerei)
- + Uhren, Schmuck, Optik
- + Spielwaren (Basisangebot durch Facheinzelhandel und Randsortimente größerer Märkte)
- o Schuhe (zwei kleinere filialisierte Anbieter)
- o Mode/ Bekleidung/ Textilien (v. a. Modehaus für Damen- und Herrenbekleidung sowie Textildiscounter, sonst keine Filialisten oder Young Fashion-Angebote)
- o Sportartikel (Geschäfte in Streulagen)
- o Elektronikartikel (Fachbetriebe und Randsortimente, jedoch keine große Auswahlmöglichkeiten)
- Zoobedarf (nur Randsortimente)
- Geschenk- und Dekoartikel, Wohnaccessoires
- Möbel (Schließung des Wohnpark-Möbelhauses, Nachnutzung offen/ unklar, aktuell nur Spezialanbieter und SB-Aktionshalle)

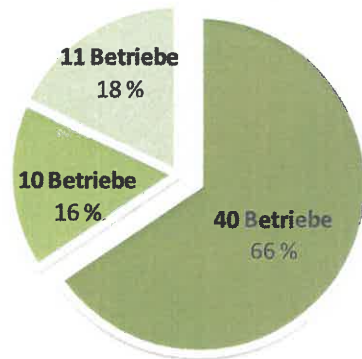
3.) Einzelhandelsanalyse

Räumliche Verteilung innerhalb der Samtgemeinde

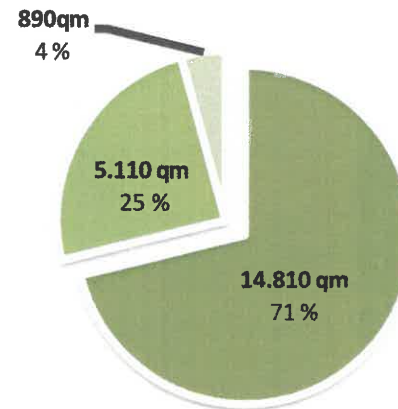


CIMA

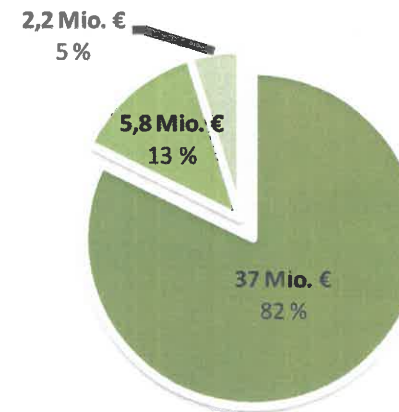
Anzahl der Betriebe



Verkaufsfläche



Umsatz



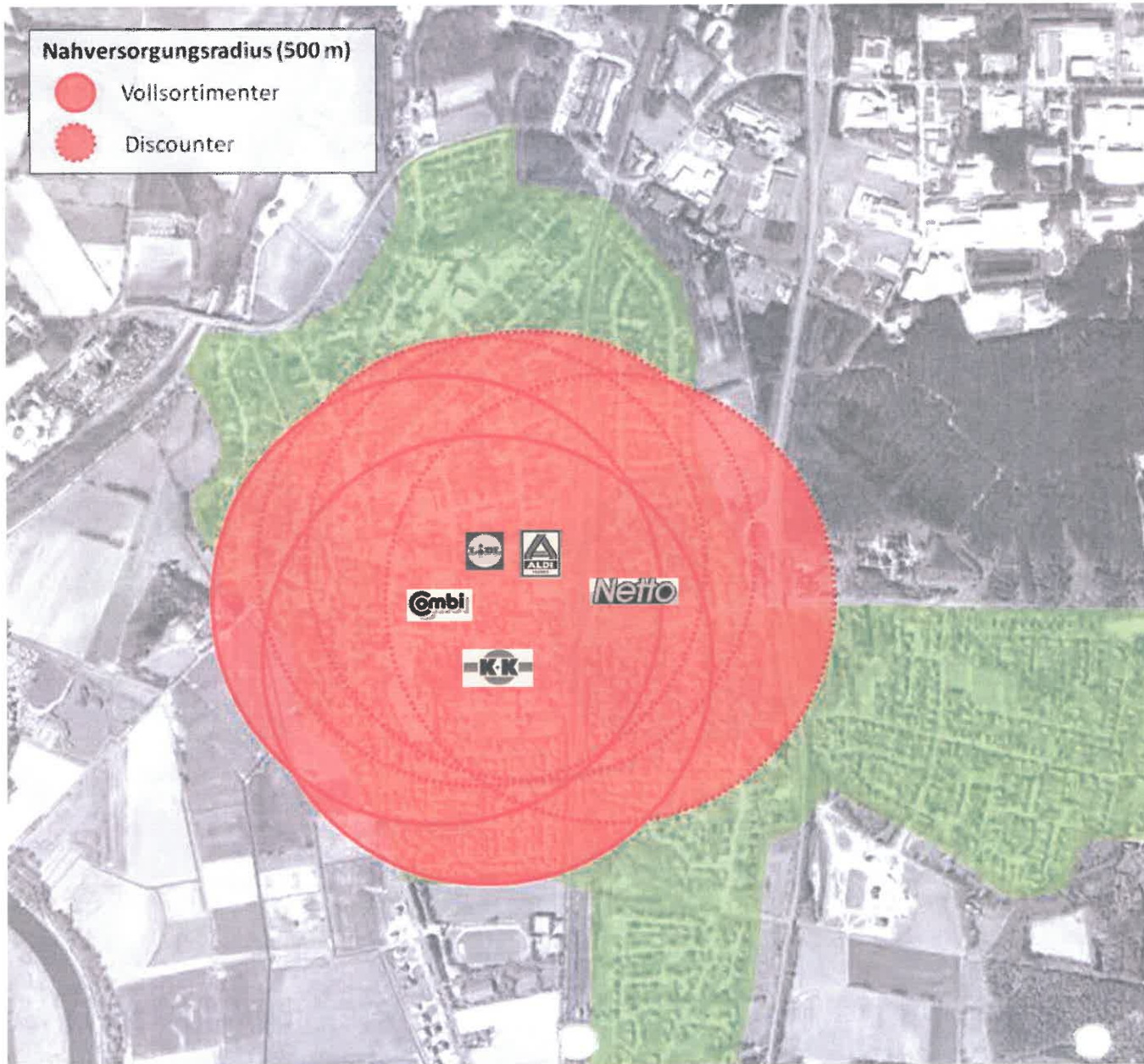
- Lathen Ortskern
- übriges Lathen
- Mitgliedsgemeinden



- Der Lathener Ortskern ist der Einzelhandelschwerpunkt der Samtgemeinde. 66 % aller Einzelhandelsbetriebe und 71 % der Verkaufsfläche befinden sich dort. Hier werden zudem 82 % des Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet.
- Im übrigen Gemeindegebiet von Lathen befinden sich flächenintensive Betriebe (Gärtnerei, zwei Möbelanbieter).
- Eine weitere Konzentration von Einzelhandel an anderen Standorten existiert in der Samtgemeinde nicht. Es handelt sich um Betriebe in Streulagen.
- Die Mitgliedsgemeinden weisen kaum Einzelhandelsbesatz auf. Es existieren einzelne Betriebe, vielfach in Verbindung mit anderen gewerblichen Tätigkeiten (Handwerk, Dienstleistungen).

3.) Einzelhandelsanalyse

Nahversorgungssituation



Grundzentrum Lathen

- Fußläufige Versorgung des mehrheitlich bewohnten Gebiets ist nicht vollständig gewährleistet.
- Fußläufige Einzugsradien der fünf Märkte überschneiden sich stark.
- Großer Vollsortimenter in zentraler Lage, ergänzt durch zwei moderne Discounter („Koppelstandort“).
- Aufgrund der starken Wettbewerbsposition besteht nahezu keine Chance für eine Neuansiedlung/Verlagerung zugunsten bisher noch nicht fußläufig versorgter Quartiere.

Mitgliedsgemeinden

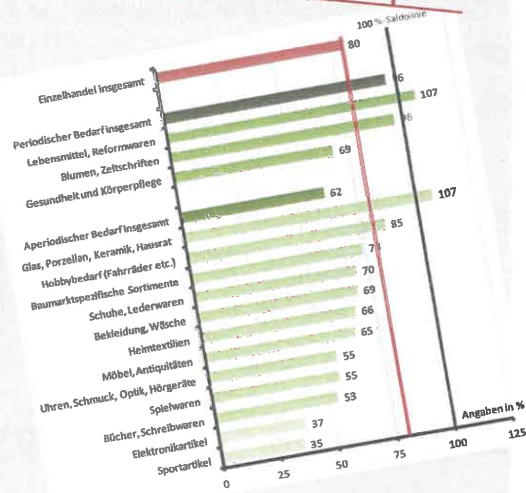
- Nahversorgung ist nicht überall gewährleistet, inhabergeführte Lebensmittelmärkte existieren in Niederlangen und Sustrum.
- Aufgrund der dünnen Besiedlung ist kaum Potential für zusätzliche konventionelle Nahversorgungsbetriebe vorhanden.
- Grundsätzlich ist die Ausstattung insgesamt als zufriedenstellend zu bewerten.

3.) Einzelhandelsanalyse

Fazit der Einzelhandelssituation



CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	32	6.505	28,8
Lebensmittel, Reformwaren	23	5.210	22,1
Gesundheit und Körperpflege	5	920	5,8
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	4	375	0,9
Aperiodischer Bedarf insgesamt	28	14.105	15,9
Persönlicher Bedarf insgesamt	8	2.370	5,0
Bekleidung, Wäsche	3	1.685	3,4
Schuhe, Lederwaren	2	565	1,0
Uhren, Schmuck, Optik, Hörgeräte	3	120	0,7
Medien und Technik insgesamt	5	1.085	2,6
Bücher, Schreibwaren	1	305	0,7
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	4	780	1,9
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	3	640	1,2
Sportartikel	1	180	0,4
Spielwaren	0	180	0,3
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	2	280	0,5
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	1.145	1,0
Einrichtungsbedarf	7	3.095	2,6
Möbel, Antiquitäten	4	2.755	2,0
Heimtextilien	3	340	0,6
Baumarktspezifische Sortimente	4	5.770	3,6
Einzelhandel insgesamt	60	20.610	44,8



Im **periodischen Bedarfsbereich** existiert eine sehr gute Ausstattung, d. h. die grundzentrale Versorgungsaufgabe ist weitestgehend erfüllt.

- ➔ Bei Lebensmitteln erfolgen die Bindung wesentlicher Teile der eigenen Kaufkraft sowie leichte Zuflüsse von außerhalb.
- ➔ Absatzwirtschaftliche Potentiale existieren im Bereich Drogeriewaren.

Ergänzende Angebote des **aperiodischen Bedarfsbereich** sind in einem adäquaten – teils überdurchschnittlichen – Maße vorhanden.

- ➔ Vergleichsweise hohe Handelszentralitäten schränken die Möglichkeit zur Bindung zusätzlicher Kaufkraft von Vornherein erheblich ein.
- ➔ Ansiedlungspotentiale reduzieren sich auf einzelne Sortimente bzw. bestimmte Angebotstypen (z. B. Textilfilialisten, Kinderbekleidung/ Junge Mode).

Hohe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile des **Ortskerns von Lathen**, sämtliche bedeutenden Einzelhandelsbetriebe sind dort angesiedelt.

- ➔ räumlich-funktionaler Einkaufschwerpunkt der Samtgemeinde, nicht vorhandene kommunale Konkurrenzstandorte als Standortvorteil.
- ➔ Evtl. ergänzende Neuansiedlungen sollten im Ortskern erfolgen.

Unter marktanalytischen Gesichtspunkten besteht für den Einzelhandelsstandort Lathen kein dringlicher Handlungsbedarf.

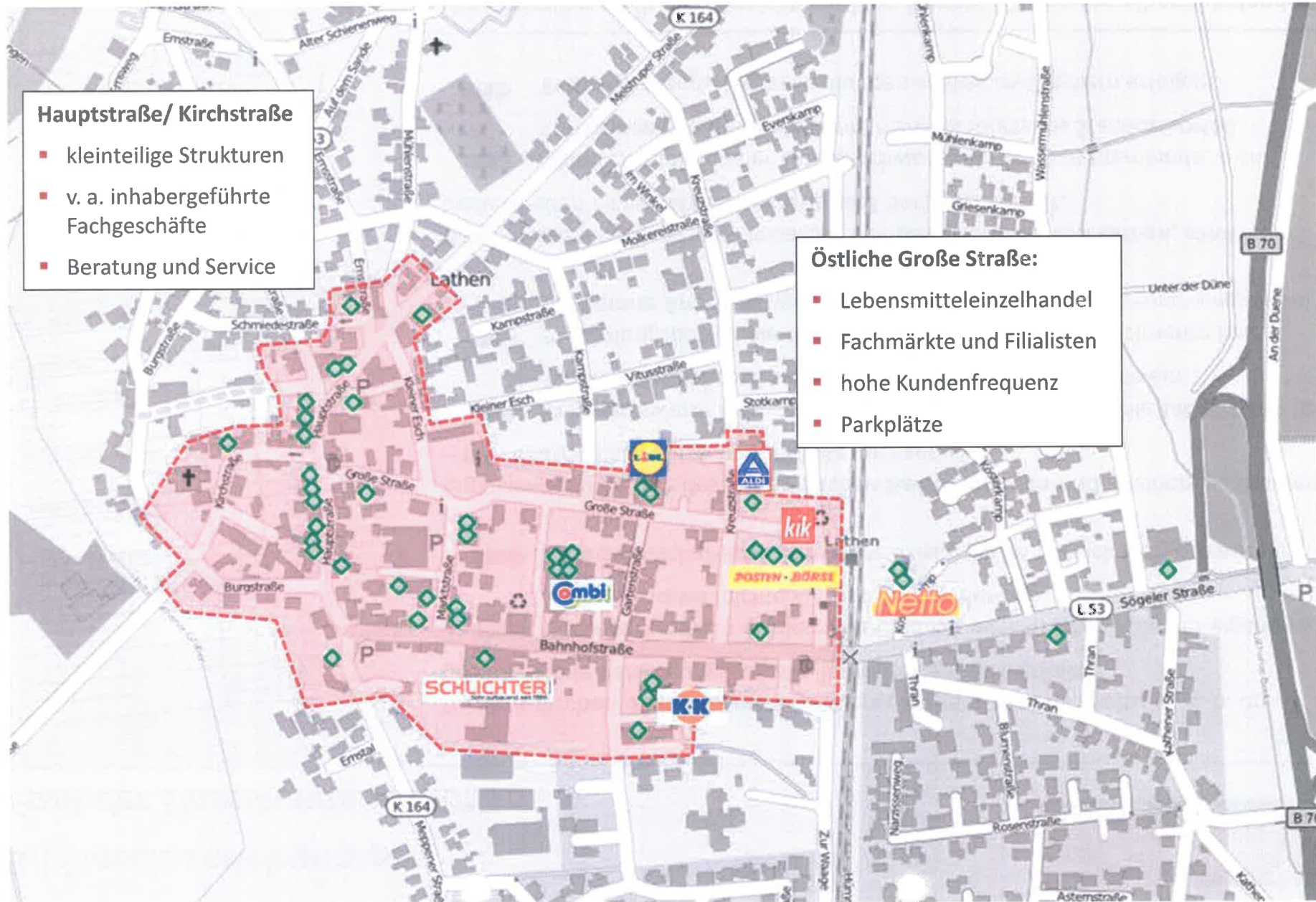
Für eine verträgliche Weiterentwicklung sollte die Schließung von Bedarfslücken im Vordergrund stehen.

4.) Vertiefende Betrachtung des Lathener Ortskerns

Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe



CIMA

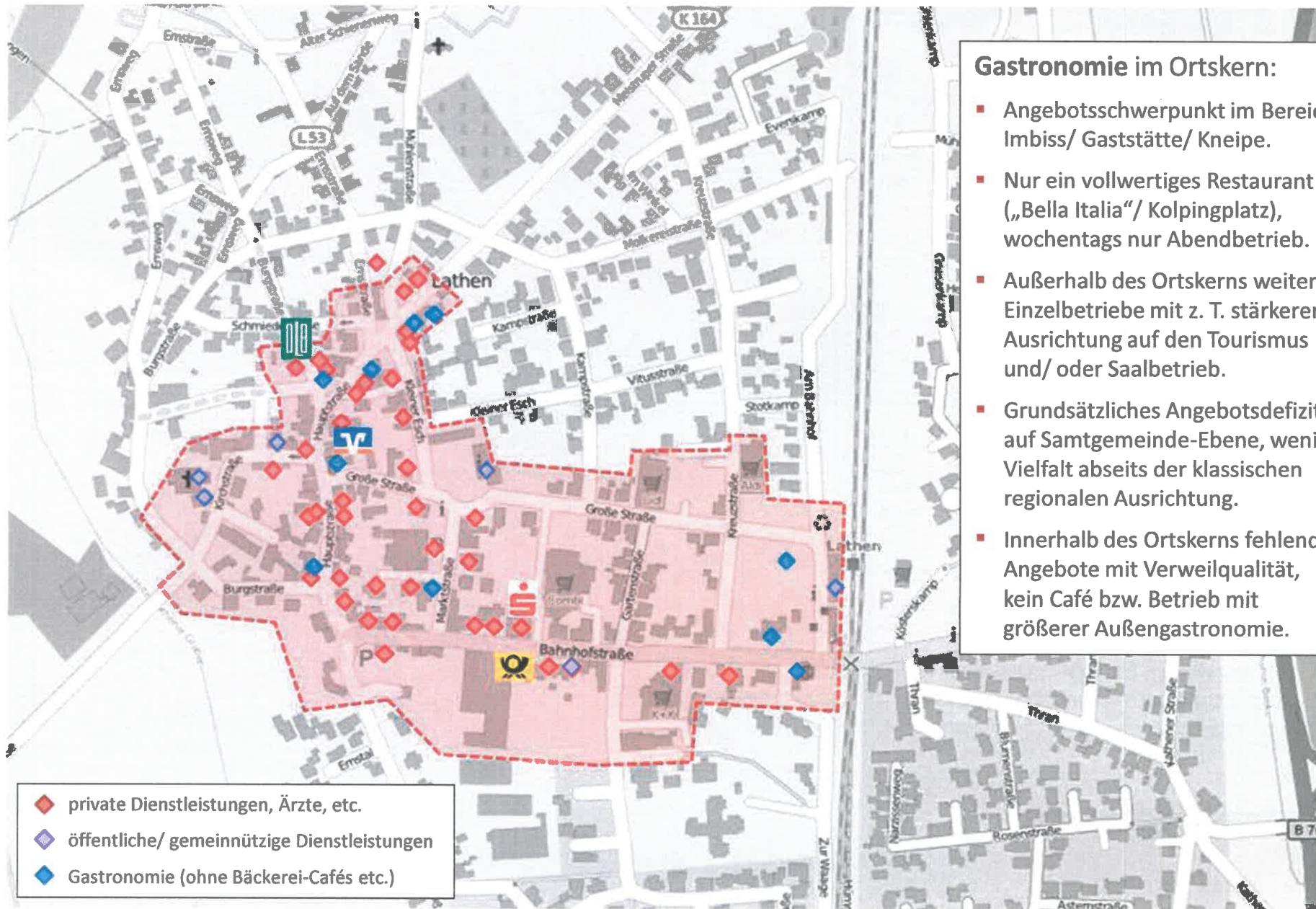


4.) Vertiefende Betrachtung des Lathener Ortskerns

Dienstleistungen und Gastronomie



CIMA

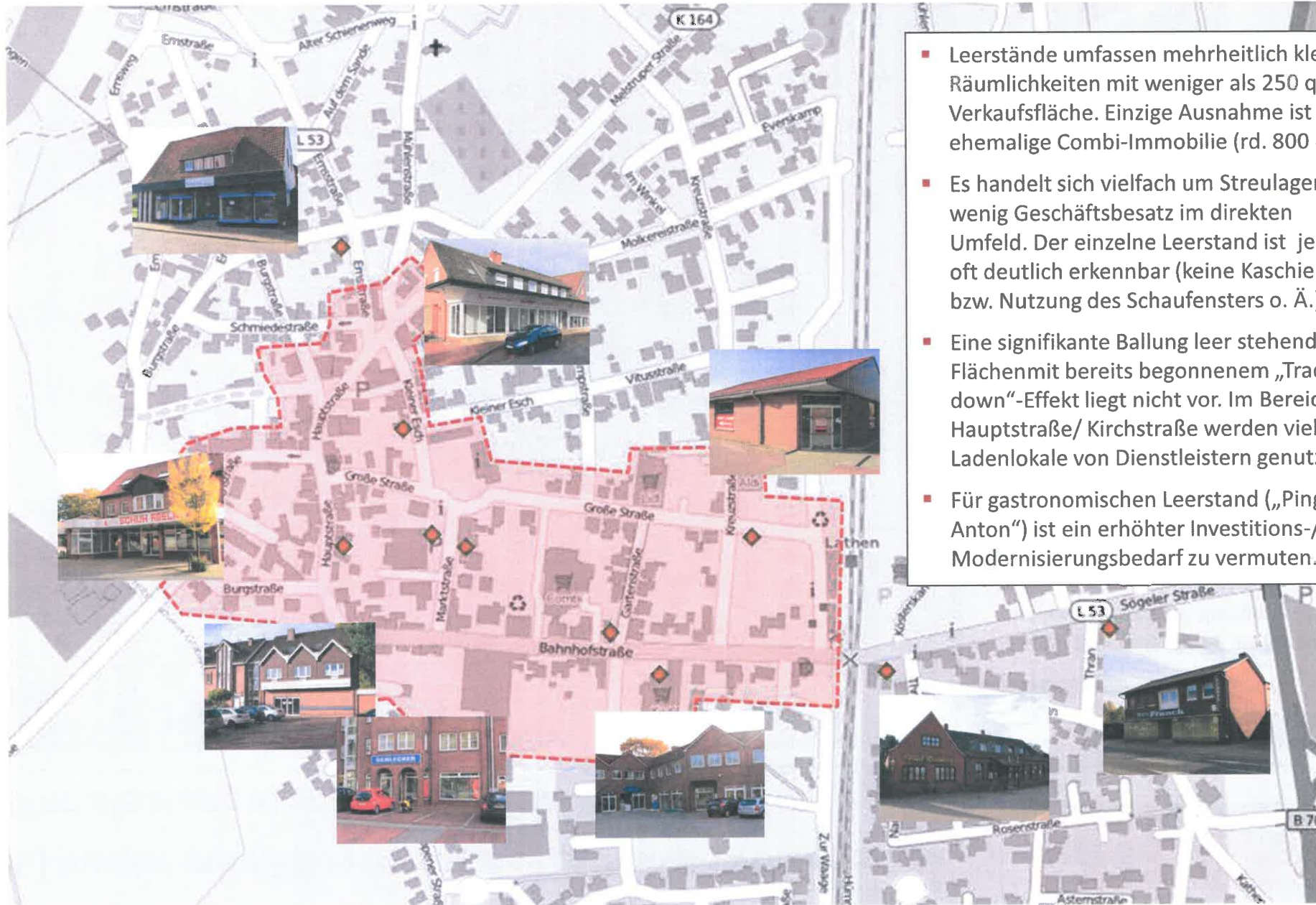


4.) Vertiefende Betrachtung des Lathener Ortskerns

Leer stehende Ladenlokale



CIMA



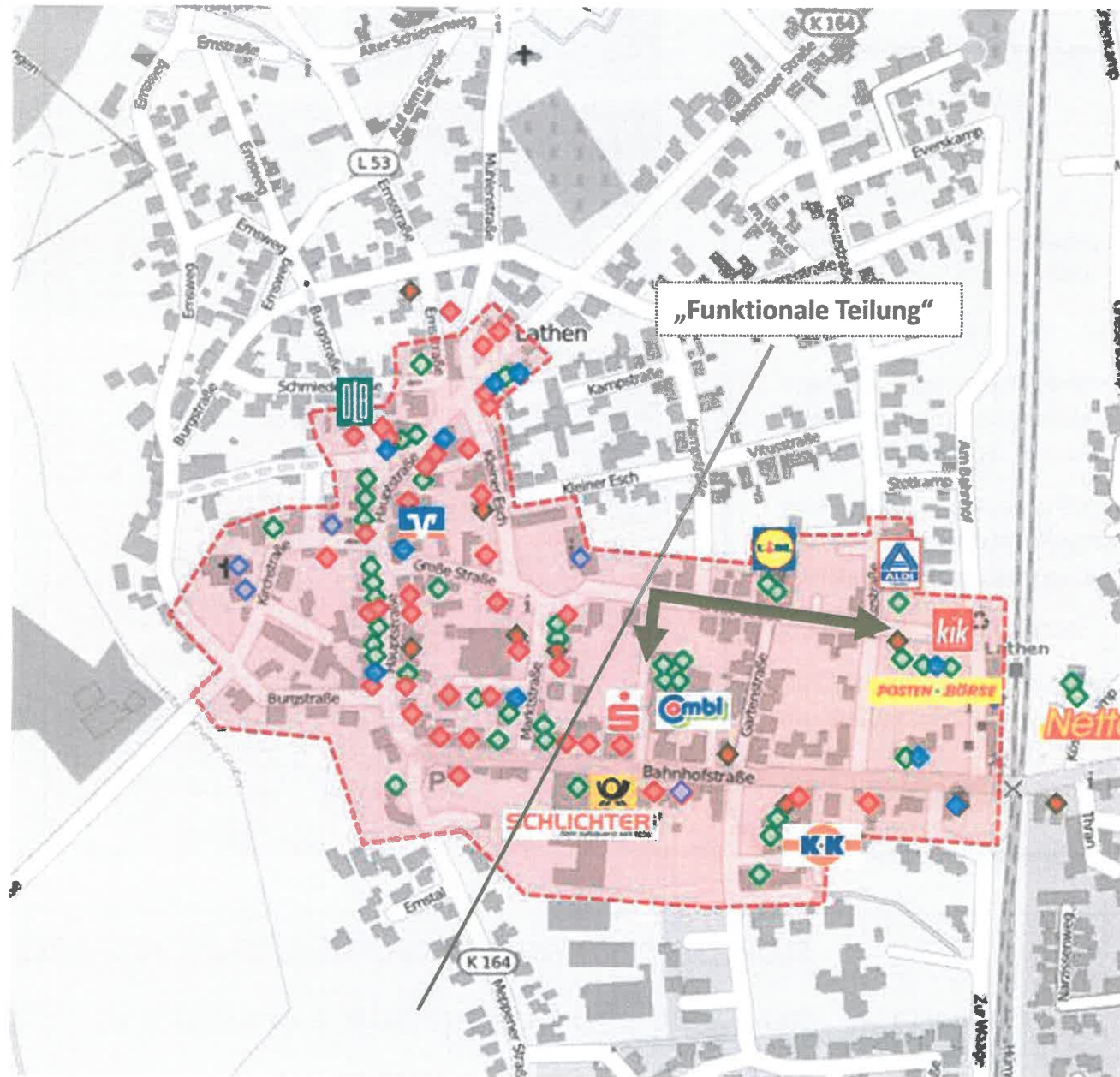
- Leerstände umfassen mehrheitlich kleine Räumlichkeiten mit weniger als 250 qm Verkaufsfläche. Einzige Ausnahme ist die ehemalige Combi-Immobilie (rd. 800 qm).
- Es handelt sich vielfach um Streulagen mit wenig Geschäftsbesatz im direkten Umfeld. Der einzelne Leerstand ist jedoch oft deutlich erkennbar (keine Kaschierung bzw. Nutzung des Schaufensters o. Ä.).
- Eine signifikante Ballung leer stehender Flächen mit bereits begunnenem „Trading down“-Effekt liegt nicht vor. Im Bereich Hauptstraße/ Kirchstraße werden viele Ladenlokale von Dienstleistern genutzt.
- Für gastronomischen Leerstand („Pingel Anton“) ist ein erhöhter Investitions-/ Modernisierungsbedarf zu vermuten.

4.) Vertiefende Betrachtung des Lathener Ortskerns

Übersicht der zentrumsprägenden Nutzungen



CIMA



„Historischer“ Ortskern (Hauptstraße/ Kirchenstraße)

- Nutzungsmischung
- kleinteiliger Einzelhandel und hoher Dienstleistungsanteil
- begrenzte Verkehrsströme (wenig Fußgänger und PKW)
- städtebauliche bedeutende Strukturen
- typisch dörflicher Charakter

Östliche Große Straße

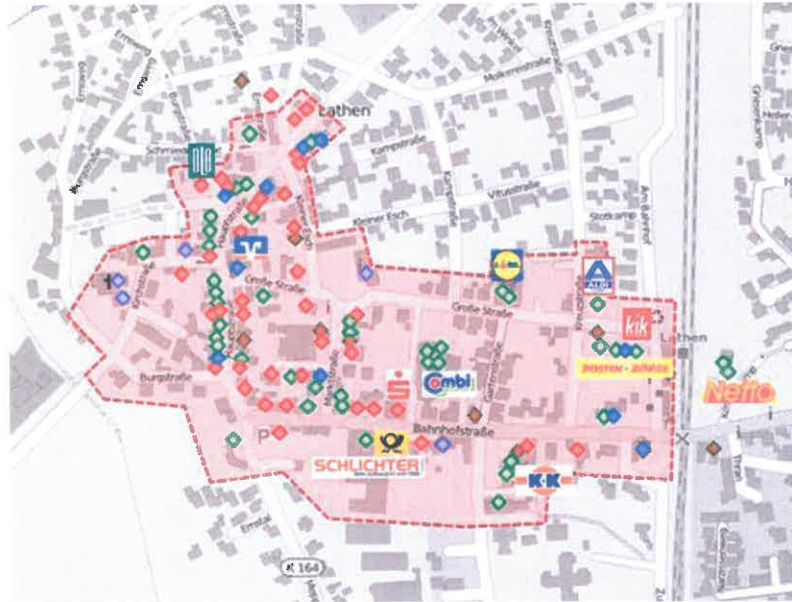
- Handelsschwerpunkt, v. a. zwischen Combi und Fachmarkttagglomeration Aldi/ kik/ Schuh-Mann/ Postenbörse
- konsumorientiert, „discountlastig“
- umfassende Nahversorgung
- flächenintensive Strukturen
- keine besonderen städtebaulichen Qualitäten
- funktionierendes Miteinander von Handel und Wohnen

4.) Vertiefende Betrachtung des Lathener Ortskerns

Fazit der Situation des Lathener Ortskerns



CIMA



Stärken

- + umfangreiches grundzentrales Angebot an einem Standort
- + kurze Wege (max. 650 m)
- + ausgewogene Strukturen im Einzelhandel (Betriebsgrößen und -typen, Sortimente etc.)
- + Nutzungsmischung (Handel, Wohnen, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen)
- + wenig Leerstände
- + Erreichbarkeit, jedoch kein hohes Verkehrsaufkommen
- + Parkmöglichkeiten
- + dörflicher Charakter im „historischen“ Ortskern

Schwächen

- Gastronomieangebot
- kein räumlich-funktionaler Mittelpunkt, eingeschränkte Bedeutung des Marktplatzes
- zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Ausrichtungen
- geringe Koppelungseffekte zwischen Lebensmittelmärkten und „historischem“ Ortskern
- begrenzter Zusammenhang aufgrund eingeschränkter Sichtbeziehung und längerer Strecke ohne „Highlights“
- fehlende Magnetbetriebe im „historischen“ Ortskern, niedrige Passantenfrequenz

➔ Eine Weiterentwicklung des Ortskerns sollte nicht nur auf eine Reduzierung der Schwächen, sondern auch den gleichzeitigen Erhalt bzw. die Stärkung der Stärken abzielen.

5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Notwendigkeit der planerischen Steuerung



CIMA

Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereichs:

Lange Zeit galt für Einzelhandelsansiedlungen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, dass sich das Vorhaben lediglich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“ (§ 34 Abs. 1 BauGB). Demnach war es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht relevant, ob ein Einzelhandelsvorhaben zentrenrelevante Sortimente angeboten hat oder nicht. Einziger Bewertungsmaßstab war, dass es sich in die nähere Umgebung einfügte. Dies erschwerte jedoch für viele Städte und Gemeinden die nachhaltige Steuerung einer wohnortnahen Einzelhandelsversorgung. Hatte zum Beispiel ein großflächiger Lebensmittelmarkt (über 800 qm Verkaufsfläche) in der Nähe eines Autohauses oder eines Baumarktes im unbeplanten Innenbereich (§ 34-Gebiet) einen Bauantrag gestellt, bestand in der Regel aus planungsrechtlicher Sicht keine Verhinderungsmöglichkeit (vgl.: Geyer“, 2005: Neuregelungen für den Einzelhandel.“ In: PlanerIn 3_05, Dortmund. S. 14).

Um Vorhaben dieser Art entgegnetreten zu können, trifft die Regelung nach § 34 Abs. 3 BauGB nun die Festsetzung, dass von entsprechenden Vorhaben „**keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche**“ in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Eine ähnliche Festsetzung trifft der § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Sondergebieten; demnach sind Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen. Schutzobjekt sind also ein oder mehrere „zentrale Versorgungsbereiche“.

§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB beinhaltet außerdem die Erweiterung des kommunalen Abstimmungsgebotes. Demnach können sich Kommunen gegenüber der Zulassung von Einzelvorhaben und Planungen anderer/ angrenzender Kommunen auf Auswirkungen bzw. den Schutz ihres zentralen Versorgungsbereiches/ ihrer zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Darüber hinaus schafft § 9 Abs. 2a BauGB die Möglichkeit, zur Entwicklung und zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der Nutzung (nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB) zu steuern.

Demnach stellt sich zunächst die Frage, wie man einen „zentralen Versorgungsbereich“ zu definieren hat. Mittlerweile haben sich mehrere Gerichte mit den Fragen auseinandergesetzt, die sich durch die geänderte Gesetzeslage ergeben. Die nachfolgenden Seite gibt einen kurzen Überblick, was aus den gesetzlichen Rahmenbedingungen für die kommunale Einzelhandelsplanung folgt und warum die konzeptionelle planerische Steuerung der kommunalen Einzelhandelsentwicklung an Bedeutung gewinnt.

5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Notwendigkeit der planerischen Steuerung



CIMA

Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs:

Im Allgemeinen scheint es offensichtlich, wo zentrale Einkaufslagen zu finden sind. Die Innenstadt bzw. das Ortszentrum wird in der Regel als zentraler Versorgungsbereich eingestuft, ebenso Stadtteilzentren. Schwieriger wird es indes bei der Einordnung von Nahversorgungsstandorten. In jedem Fall handelt es sich bei zentralen Versorgungsbereichen um „**räumlich abgrenzbare Bereiche** einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen (häufig ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Betriebe) eine bestimmte **Versorgungsfunktion für die Gemeinde** zukommt“ (vgl. OVG Münster: 7 A 964/05). Dieser Bereich kann sowohl anhand der Situation vor Ort (d. h. im Wesentlichen aus dem vorhandenen Einzelhandelsbestand) als auch anhand planerischer Zielsetzungen der Gemeinde festgesetzt werden. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig entwickelt sein müssen, sie sollten jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, legt die CIMA die folgenden Bewertungsmaßstäbe an:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes/ Umfang der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestands,
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit), Nähe zu Wohngebieten.

Einem zentralen Versorgungsbereich muss für die Versorgung der Bevölkerung eine „zentrale Funktion“ zukommen, eine bloße Agglomeration von Betrieben reicht nicht aus. Dabei muss die Gesamtheit der Nutzungen in einem zentralen Versorgungsbereich die Funktion besitzen, das „gesamte Gemeindegebiet oder einen Teilbereich mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs“ zu versorgen (vgl. OVG Münster: 7 A 964/05).

In Abhängigkeit von der Größe des jeweiligen Ortes können unterschiedliche Kategorien von zentralen Versorgungsbereichen festgelegt werden. Neben dem **Hauptzentrum**, dessen Einzugsbereich i. d. R. das gesamte Gemeindegebiet inkl. des Umlandes umfasst und wo ein breites Spektrum an Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf vorgehalten wird, können dazu **Nebenzentren/Stadtteilzentren** und **Nahversorgungszentren** mit kleineren Einzugsbereichen und einem eingeschränkten Warensortiment gehören.

Um eindeutig zuordnen zu können, ob einzelne Betriebe oder Grundstücke in einem zentralen Versorgungsbereich liegen und somit „schützenswert“ sind, ist die grundstücksscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig (vgl.: Geyer“, 2005: Neuregelungen für den Einzelhandel.“ In: PlanerIn 3_05, Dortmund, S. 16).

5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Notwendigkeit der planerischen Steuerung



CIMA

Kommunale Sortimentsliste:

Laut aktueller Rechtsprechung (u. a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE) kann eine Kommune zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion des Ortszentrums“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplans ausschließen¹. Der Ausschluss kann alle Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in der Innenstadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die Innenstadt von erheblicher Bedeutung ist. Laut dem Gericht müssen für einen solchen Ausschluss städtebauliche Gründe vorliegen. Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, bedeuten jedoch auch, dass eine Begründung ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept nicht rechtsicher denkbar ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf den jeweiligen Ort angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.

Auch der VGH Mannheim unterstreicht in dem Urteil vom 30.01.2006 (3 S 1259/05) noch einmal die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, in-besondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt eine Stadt mit dem Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelssortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die im Ortszentrum derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“²

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung bedeutet dies, dass der bloße Übertrag einer allgemeinen Sortimentsliste – Beispiel „Osnabrücker Liste“ – auf die spezifische Situation innerhalb einer Kommune nicht zu empfehlen ist. Das macht aus Sicht der CIMA die Aufstellung einer auf die jeweilige Stadt angepassten kommunalen Sortimentsliste notwendig.

Eine solche Liste muss dann, soll sie in der Stadtplanung bauleitplanerische Anwendung finden, politisch bestätigt werden. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzer, vorhandene Einzelhandelsbetriebe), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebiets) verlassen können.

- ¹ Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 - 9 BauNVO bietet eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an das Ortszentrum oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Stadt von dieser Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“
- ² Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99.NE: „Es gibt keine Legaldefinition dafür, wann sich ein Warensortiment als ‚zentrenrelevant‘ erweist. Ebenso wenig legt der für das Land Nordrhein-Westfalen ergangene Einzelhandelserlass 1996 (MBI NRW 1996 S. 922) verbindlich fest, dass bestimmte Sortimentsgruppen ‚zentrenrelevant‘ sind; Notwendigkeit der individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation insbesondere bei vollkommenem Ausschluss der angeführten Sortimente.“

5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Zentraler Versorgungsbereich des Grundzentrums Lathen



CIMA



5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Zentraler Versorgungsbereich des Grundzentrums Lathen



Erläuterung zum Abgrenzungsvorschlag des zentralen Versorgungsbereichs:

- Auf Basis der aktuellen Einzelhandelsstruktur wird der Lathener Ortskern als zukünftiger zentraler Versorgungsbereich der Samtgemeinde definiert.
- Dieser Bereich weist eine hohe Konzentration von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomie-Angeboten auf. Der Ortskern erfüllt damit eine erhebliche Versorgungsfunktion für das Grundzentrum Lathen und die Mitgliedsgemeinden.
- Im Norden reicht der Zentrale Versorgungsbereich bis zum Grundstück Emsstraße/ Schmiedestraße (Floristikfachgeschäft). Nach Westen umfasst er die Kirche sowie den Blockinnenbereich Kirchstraße/ Burgstraße. Entlang der Bahnhofstraße orientiert sich die Abgrenzung am vorhandenen Bestand des Einzelhandels. Dazu zählt auch der Baumarkt mit Porzellanhaus und Post-Shop (ohne Nebenflächen für Baustoffhandel und sonstiges Gewerbe).
- Die zukünftige Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sollte sich innerhalb der vorgeschlagenen räumlichen Abgrenzung bewegen.
- Der Lebensmitteldiscounter östlich der Bahntrasse befindet sich aufgrund der räumlichen Barriere außerhalb des funktionalen Zusammenhangs des Ortskerns. Er ist demnach kein Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs.

CIMA-Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	16	4905	23,4
<i>davon Lebensmittel</i>	<i>11</i>	<i>4040</i>	<i>17,7</i>
aperiodischer Bedarf (gesamt)	24	9905	13,6
<i>davon zentrenrelevant **</i>	<i>18</i>	<i>5310</i>	<i>10,0</i>
Zentraler Versorgungsbereich	40	14.810	37,0

* mit entsprechenden Sortimenten im Hauptsortiment

** gemäß CIMA-Vorschlag zur Sortimentsliste

5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Sortimentsliste der Samtgemeinde („Lathener Liste“)



Sortimentskategorien der „Lathener Liste“

Nahversorgungs- relevante Sortimente

- werden täglich oder wöchentlich nachgefragt
- Sortimente des periodischen Bedarfsbereichs

Zentrenrelevante Sortimente

- erfüllen am Standort eine Funktion als Frequenzbringer
- können vom Kunden i.d.R. ohne Probleme transportiert werden
- bedürfen i.d.R. einer zentralen Lage, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind
- benötigen Konkurrenz, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen
- werden vorwiegend in der Innenstadt angeboten
- werden typischerweise als zentrenrelevant eingestuft
- ziehen i.d.R. Erlebniseinkauf nach sich

Nicht zentren- relevante Sortimente

- sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet
- sind i.d.R. nur schwer zu transportieren / bedürfen eines zusätzlichen Transportmittels
- werden überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten
- Betriebe, die diese Sortimente anbieten, verfügen auf den jeweiligen Verkaufsflächen nur über eine vergleichsweise geringe Flächenproduktivität
- eher Versorgungs- als „Erlebniseinkauf“

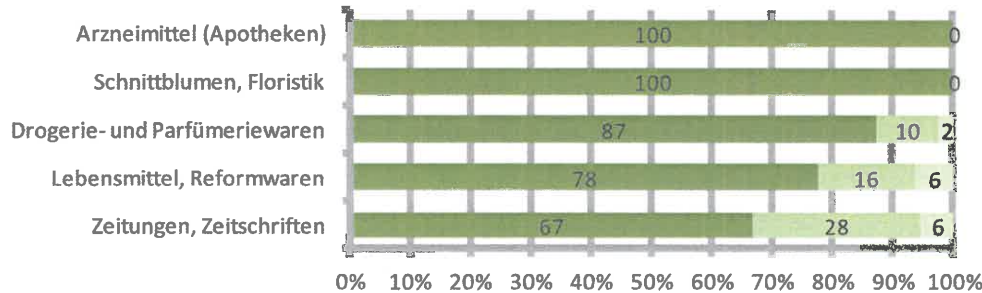
5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Sortimentsliste der Samtgemeinde („Lathener Liste“)

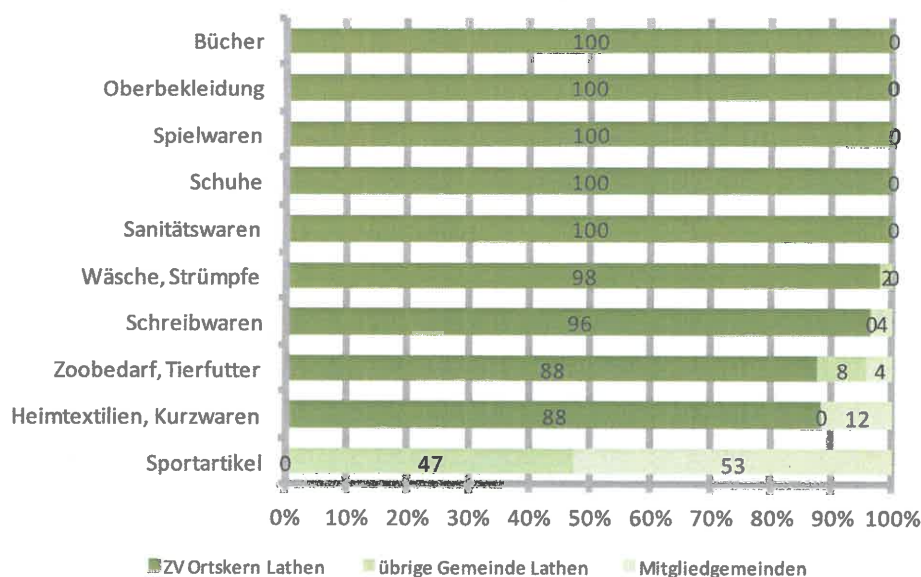


Die Zuordnung der Sortimente orientiert sich an der nachfolgend dargestellten **Bestandssituation** der Verkaufsflächen in der Samtgemeinde Lathen. Dabei ist von Bedeutung, welche Waren aktuell vorwiegend im Ortskern angeboten werden und daher schon heute eine konkrete lokale Zentrenrelevanz besitzen können.

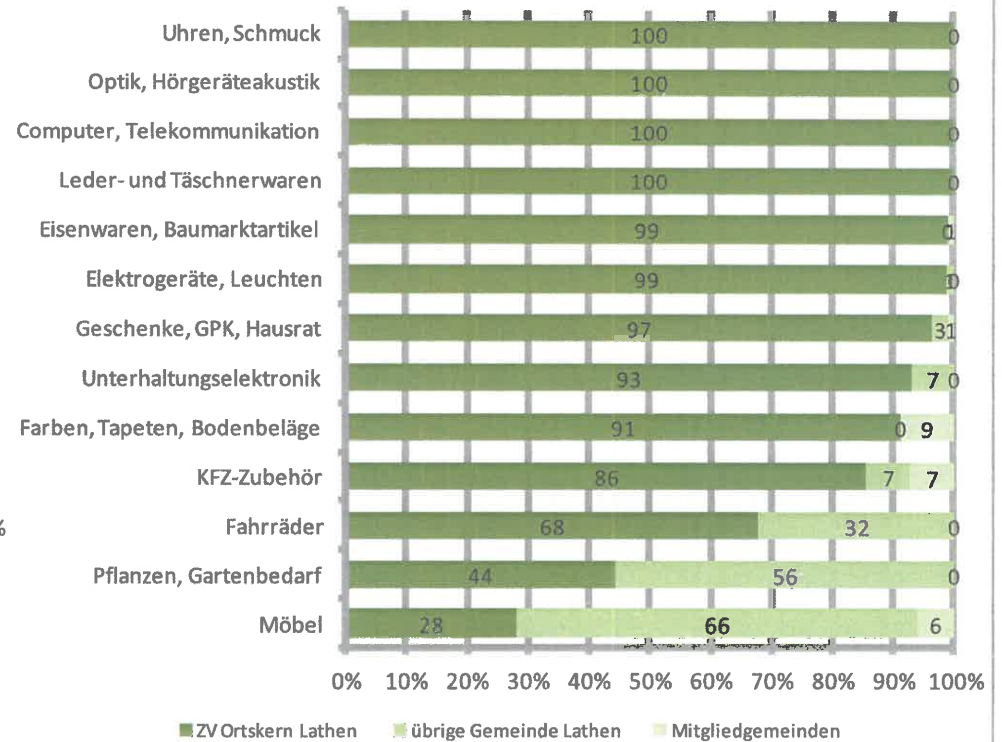
Kurzfristiger Bedarf



Mittelfristiger Bedarf



Langfristiger Bedarf



Darüber hinaus werden auch **planerische Zielvorstellungen** zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt. So können Geschäfte für Sportartikel und Fahrräder, aber auch Antiquitäten, Kunstgegenstände, Fotobedarf oder Musikalien als Anziehungspunkt eines Zentrums fungieren und zu dessen langfristiger Stärkung beitragen. Diese Sortimente werden daher (obwohl z. T. aktuell in Lathen gar nicht vorhanden) den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Demgegenüber haben klassische Baumarktsortimente trotz hohem Anteil im Ortskern kaum eine Bedeutung für dessen Zentrumsfunktion.

5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Sortimentsliste der Samtgemeinde („Lathener Liste“)



CIMA

Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Bekleidung
- Bücher
- Computer, Telekommunikation
- Elektroartikel (Klein- und Großgeräte, Zubehör, Weiße Ware)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Film
- Geschenk- und Dekorationsartikel
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Stoffe, Handarbeitsbedarf
- Lampen, Leuchten
- Leder- und Kürschnerwaren (inkl. Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik, Hörgeräteakustik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren, Bastelbedarf
- Spielwaren, Hobbybedarf
- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Zoobedarf (inkl. Tierfutter)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Apotheken/ Arzneimittel
- Drogerie- und Parfümerieartikel
- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitschriften/ Kiosksortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Baustoffe, Baumarktartikel (inkl. Sanitärwaren)
- Bodenbeläge
- Büromaschinen, Büroeinrichtung
- Campingartikel
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung
- Kfz-Zubehör
- Kinderwagen, Kindersitze
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sportgroßgeräte (inkl. Bootszubehör, etc.)
- Teppiche
- Werkzeuge, Eisenwaren

5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Ansiedlungsstrategie für Sortimente und Standorte



Anhand der Bestandsanalyse konnte verdeutlicht werden, dass in Lathen in ausgewählten Sortimenten ein Bedarf für weitere Ansiedlungen besteht. Durch die Stärkung des Lathener Ortskerns als wichtigstem Einkaufsort der Samtgemeinde soll die Kaufkraftbindung der eigenen Bevölkerung gesteigert werden. Für die verschiedenen Standort- und Sortimentskategorien ergeben sich dazu die nachfolgenden strategischen Aussagen.

Schützenswerter zentraler Versorgungsbereich i. S. d. § 2 Abs. 2, § 9 Abs. 2a und § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Lathen

**Solitäre Standorte/
Integrierte Streulagen**

**Gewerbegebiete,
nicht-integrierte Standorte**

Sonstige Samtgemeinde

Weitere Standortkategorien

Zentrenrelevante Sortimente

- Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig ausschließlich im Zentralen Versorgungsbereich.
- Bei evtl. Neuansiedlungen als Randsortiment in Betrieben außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs gilt eine Beschränkung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, 100 qm je Einzelsortiment und 800 qm gesamt (angelehnt an die Vorgaben des LROP Niedersachsen 2008, Abschnitt 2.3).

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Neuansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben zukünftig vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich.
- Die Sicherung der bestehenden Standorte (auch außerhalb Lathens) geht vor Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen.
- Evtl. neue Standorte nur in direkter Nähe zu Wohn- und Mischgebieten zur erstmaligen Schaffung einer fußläufigen Nahversorgung. Bedingung ist der Nachweis der Verträglichkeit für den bestehenden Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich (vgl. LROP Niedersachsen 2008, Abschnitt 2.3).

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Neuansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben sind grundsätzlich an allen Standorten möglich, Sortimentsüberschneidungen mit bestehenden Angeboten im zentralen Versorgungsbereich sollten vermieden werden.
- Idealerweise keine Entstehung von neuen Standorten.

5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Ansiedlungsstrategie für Sortimente und Standorte



CIMA

Ansiedlungsstrategie für den zentralen Versorgungsbereich

Um die Bedeutung des Lathener Ortskerns zu erhalten und für die Zukunft weiter auszubauen stellt dieser Bereich zukünftig den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung in der Samtgemeinde dar. Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sollen daher zukünftig ausschließlich dort erfolgen.

Lebensmittelmärkte und ergänzende Angebote des periodischen Bedarfsbereichs sollen auch zukünftig im zentralen Versorgungsbereich zu finden sein. Die Sicherung und Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels ist dabei ebenso von Bedeutung, wie die Ansiedlung eines vollwertigen Anbieters aus der Drogerie-Branche. Eventuelle Neuansiedlungen oder Umsiedlungen bestehender Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollen daher bei entsprechender Flächenverfügbarkeit grundsätzlich jederzeit möglich sein.

Ebenso sind Neuansiedlungen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten jederzeit weiterhin im zentralen Versorgungsbereich möglich und zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts wünschenswert.

Ansiedlungsstrategie für das übrige Samtgemeindegebiet

Sämtliche Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereich können auch zukünftig dort verbleiben. Allerdings sollte außerhalb des Lathener Ortskerns idealerweise kein neuer Einzelhandel angesiedelt werden.

Für die **Nahversorgung** der Bevölkerung sollten eventuelle Planvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten jeweils im Einzelfall betrachtet werden. Dies gilt sowohl für eine eventuelle Erweiterung bestehender Betriebe im gesamten Samtgemeindegebiet, als auch für eventuelle Neuansiedlungen in **Mitgliedsgemeinden**. Aus Sicht der CIMA ist dies aufgrund der Marktgegebenheiten nicht zu erwarten, weshalb in erster Linie der **Erhalt des Status Quo** im Fokus stehen sollte. Eventuellen Bestrebungen zur zusätzlichen Verbesserung der Situation sollte jedoch grundsätzlich positiv gegenübergestellt werden.

Eine Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit von 800 qm Gesamtverkaufsfläche ist aufgrund der allgemeinen baurechtlichen Vorgaben ohne einzelfallbezogene planerische Begründung in städtebaulich integrierten Lagen nicht von vornherein auszuschließen. Die CIMA empfiehlt jedoch, auch solche Vorhaben wenn möglich angrenzend an bestehende Einzelhandelsstandorte zu konzentrieren. Durch eine Bündelung können einzelne Betriebe eine höhere Magnetwirkung entfalten, wodurch sich die Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Standorten erhöhen kann. Gleichzeitig besteht die Chance zur Reduzierung von Verkehrsmengen.

Als unproblematisch schätzt die CIMA grundsätzlich Verkaufseinrichtungen in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb ein, solange diese gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche (max. 100 qm Verkaufsfläche) eingerichtet sind. Dazu zählen auch Tankstellen oder Hofläden.

5.) Einzelhandelsentwicklungskonzept

Ansiedlungsstrategie für Sortimente und Standorte



CIMA

	Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Lathen	großflächig möglich	großflächig möglich*	Ansiedlung möglich, prioritäre Ansiedlung
Solitäre Standorte / integrierte Streulagen	keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung (Prüfung von Erweiterungen im Einzelfall*)	Ansiedlung möglich
Gewerbegebiete, nicht-integrierte Standorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung
Sonstige Samtgemeinde	keine Ansiedlung	ggf. zur Verbesserung der Nahversorgung (Prüfung im Einzelfall*)	Ansiedlung möglich

* Erhalt der bestehenden Lebensmittelmärkte hat Vorrang, auch bei Nähe zu Wohngebieten. Die Verträglichkeit eines Vorhabens für den zentralen Versorgungsbereich ist durch eine Verträglichkeitsuntersuchung zu belegen.

Anm: Jederzeit an allen Standorten zulässig ist Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst-, Handwerks- oder Produktionsbetrieben (z. B. Tankstelle, Hofladen, Tischlerei, Schlachtereier) auf bis zu 100 qm Verkaufsfläche.

Sämtliche schon bestehenden Einzelhandelsbetriebe und Ladenlokale innerhalb der Samtgemeinde genießen baurechtlichen Bestandsschutz und werden durch die Ansiedlungsvorgaben nicht tangiert.

6.) Vorschläge zur Weiterentwicklung des Ortskerns

Strategische Ebenen für Handlungsansätze



Um den Lathener Ortskern als Einkaufsstandort und Zentrum der Samtgemeinde zu stärken und nachhaltig weiterzuentwickeln sind Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen erforderlich. Dabei ist es wichtig, dass die unterschiedlichen Ansätze auch zusammenwirken.

So macht die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe vor allem dann Sinn, wenn damit auch eine Verringerung der „funktionalen Teilung“ des Ortskern erreicht werden kann. Eine einseitige Stärkung des heutigen Handelschwerpunkts Große Straße (Ost) würde diese Situation ansonsten eher noch verstärken.

Gleichzeitig darf die Weiterentwicklung nicht allein auf das aktive Bestreben neuer Ansiedlungen beschränkt bleiben, da diese letztendlich von unternehmerischen Interesse abhängig bleiben. Es muss daher auch darum gehen, die heute schon vorhandenen diversen Qualitäten des Standorts in den Fokus zu stellen.



6.) Vorschläge zur Weiterentwicklung des Ortskerns

Rahmenbedingungen für Einzelhandelsansiedlungen



CIMA



ROSSMANN



Anm.: Auswahl filialisierter Handelsunternehmen, die aufgrund ihrer Standortanforderungen für eine Ansiedlung in Lathen in Betracht kommen könnten. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit oder vertiefende Prüfung eines konkreten Ansiedlungsinteresses.

Für eine Ansiedlung infrage kommende Handelsformate:

- Drogeriefachmarkt
- Bekleidungs-/ Textilfachmarkt
- Haushalts-Discounter
- Schuhfachmarkt
 - Absatzwirtschaftliche Spielräume für einen dritten Anbieter kaum vorhanden, Neuansiedlung würde vrsl. zu Lasten eines bestehenden Wettbewerbers gehen (Verdrängungseffekte)
- Getränkefachmarkt
- ggf. Lebensmittelmarkt (bei evtl. Schließung eines Anbieters oder Verlagerung)
 - Marktpotential für einen zusätzlichen Anbieter aus Sicht der CIMA nicht vorhanden

Anforderungen filialisierter Einzelhandelsunternehmen bei der Standortwahl:

- Passende Verkaufsflächengröße
- Nähe zu bestehenden Einzelhandelsschwerpunkten/ Frequenzbringern
- Eher kein neuer Einzelstandort, sondern Verbundobjekt mit anderen Anbietern (Koppelstandort)
- Verkehrsgünstige Lage (für Werbewirkung, Erreichbarkeit der Kunden, Anlieferung)
- Ausreichend Parkplätze unmittelbar vor dem Geschäftseingang
- Unkomplizierter Ladenzuschnitt, flexible Raumaufteilungsmöglichkeiten
- Mindestmaße der Schaufensterfront



Für Neuansiedlungen müssen innerhalb des Ortskerns marktgerechte Flächen gefunden werden, die auch aus planerischer Sicht Sinn machen.

6.) Vorschläge zur Weiterentwicklung des Ortskerns

Prüfung von Potentialflächen für Einzelhandelsansiedlungen



CIMA

Auf Basis der konzeptionellen Zielsetzungen wurden vier Bereiche innerhalb des Ortskerns betrachtet, die für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben evtl. in Betracht kommen könnten:

- A** Östliche Große Straße
- B** Östlich des Rathauses
- C** Große Straße/ Marktplatz
- D** ehem. Combi-Immobilie

Kriterien für die Eignung sind einerseits die Anforderungen des filialisierten Einzelhandels, andererseits das planerische Ziel einer stärkeren funktionalen Verbindung zwischen der östlichen Großen Straße und dem „historischen“ Ortskern. Es sollte daher versucht werden, neue Betriebe möglichst in zentraler Lage im Ortskerns zu etablieren, um den bestehenden Handlungsschwerpunkt über den Marktplatz nach Westen zu erweitern und damit positive Impulse im Sinne einer erhöhten Passantenfrequenz zu erzeugen.



6.) Vorschläge zur Weiterentwicklung des Ortskerns

Prüfung von Potentialflächen für Einzelhandelsansiedlungen



CIMA

A Östliche Große Straße:

→ aus Handelssicht attraktiv, aber keinerlei unterstützender Effekt für den „historischen Ortskern“

B Östlich des Rathauses

→ kaum unterstützender Effekt da direkt am aktuellen Handlungsschwerpunkt, kaum Auswirkungen auf Passantenströme zu erwarten, Fläche insgesamt sehr klein

C Große Straße/ Marktplatz

→ zentrale Lage im Ortskern mit Sichtbeziehung zur Bahnhofstraße, Chance zur Belebung des Platzes sowie der umgebenden Bereiche, durch sensibles Umfeld (Rathaus, Marktplatz) jedoch nicht für eine Umstrukturierung als reiner Handelsstandort geeignet

D ehem. Combi-Immobilie

→ wenig Parkplätze, nahezu keine Schaufensterfront, Einzelobjekt ohne direkten Bezug zu anderen Märkten, eingeschränkte Sichtbarkeit, aus Handelssicht daher nur bedingt attraktiv, Möglichkeit zur Stärkung des Bereichs Marktplatz jedoch begrenzte Positivwirkung für den „historischen Ortskern“



6.) Vorschläge zur Weiterentwicklung des Ortskerns

Maßnahmen für den Bereich Hauptstraße/ Kirchstraße



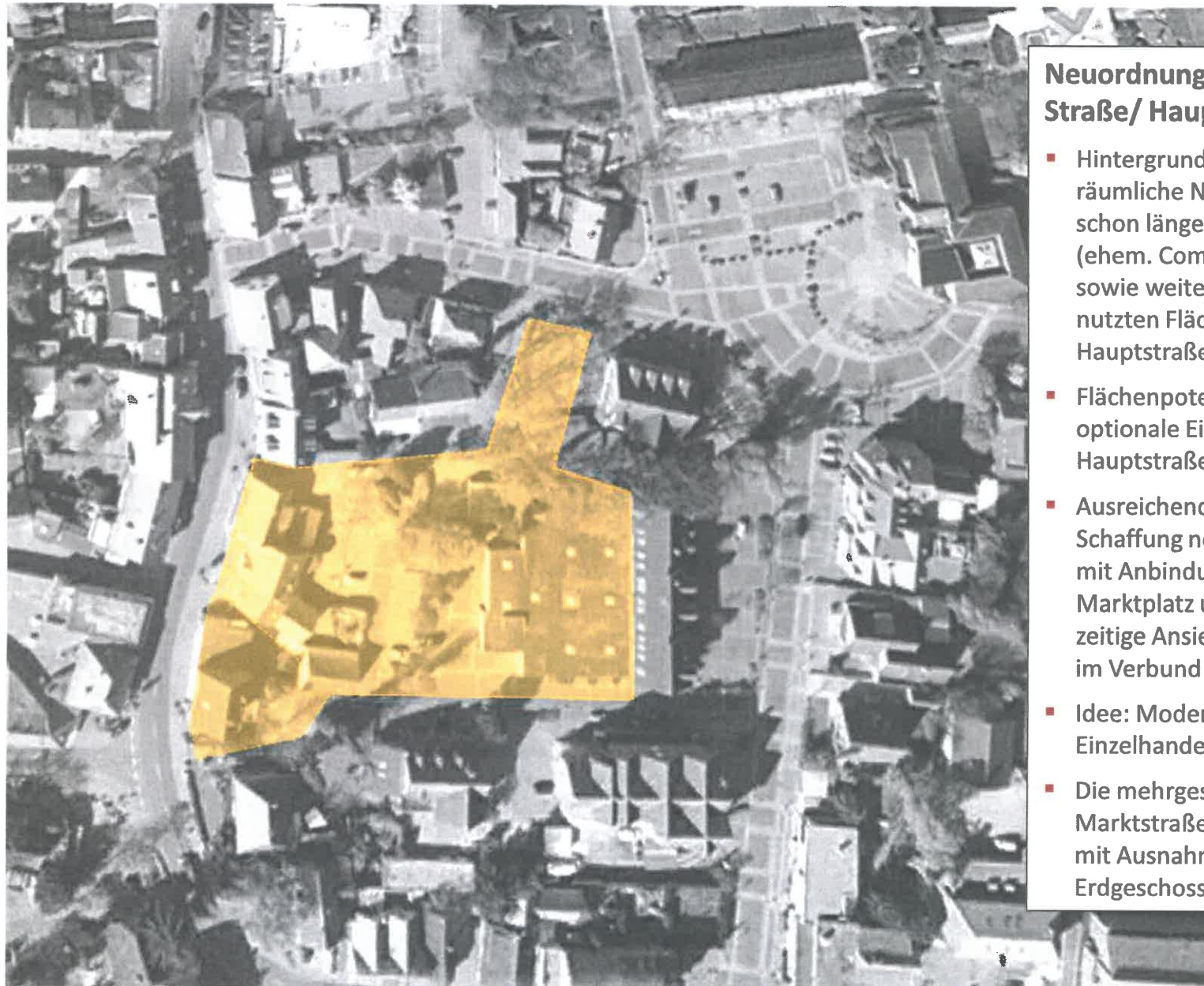
CIMA



- Die baulichen Gegebenheiten decken sich nicht mit den Standortanforderungen des expandierenden Einzelhandels, Neuansiedlungen wären nur auf Basis größerer Eingriffe in die bestehenden Strukturen denkbar
- Langfristige Wiedererstarkung als Einzelhandelsstandort ist eher unwahrscheinlich
- Perspektive: Nutzungsmischung, Kleinteiligkeit, Service und Beratung
 - Einzelhandel: Fachgeschäfte mit speziellen/ besonderen Angeboten, welche von Kunden gezielt aufgesucht werden und keine stetige Passantenfrequenz benötigen
 - Ideal: Betriebliche Kombination von Handel mit Handwerk bzw. Dienstleistungen
- Ziel: Vorhandene Ladenlokale dauerhaft mit Nutzungen füllen, städtebauliche Missstände (Leerstände) vermeiden
 - Nachnutzung von leer fallenden Ladenlokalen durch lokale/ regionale Gewerbetreibende
 - Aktive Akquisition, evtl. (samtgemeindeinterne) Verlagerungen prüfen
 - Kurzfristige Kaschierung von Leerständen durch Plakatierungen oder temporäre Zwischenutzungen, Ausstellungen etc.
 - Langfristig Umbau für Dienstleistungen oder Wohnen in Betracht ziehen
- Aufwertung im Zuge einer ganzheitlichen Imageverbesserung des Einkaufsstandorts Lathen (z. B. „Vielfältige Versorgung vor Ort: Moderne Märkte in der Großen Straße – Alternativen im alten Ortskern“)
 - Kommunikation der Stärken des gesamten Ortskerns: Einzelhandel, Dienstleistungen, bauliche Qualitäten
 - Entwicklung einer Dachmarke/ Wort-Bild-Marke als Identifikationsmerkmal
 - Beschilderung/ Besucherleitsystem durch z. B. Infotafeln, Stelen, Ortskern-Eingangsbanner
 - Erstellung eines Orts(kern)-Flyers : Einkaufstipps, Gastronomie, Öffnungszeiten, Übersichtskarte, Parkplätze etc.

6.) Vorschläge zur Weiterentwicklung des Ortskerns

Ideenskizze: Erweiterte städtebauliche Maßnahmen



Neuordnung des Baublocks Große Straße/ Hauptstraße/ Kolpingplatz

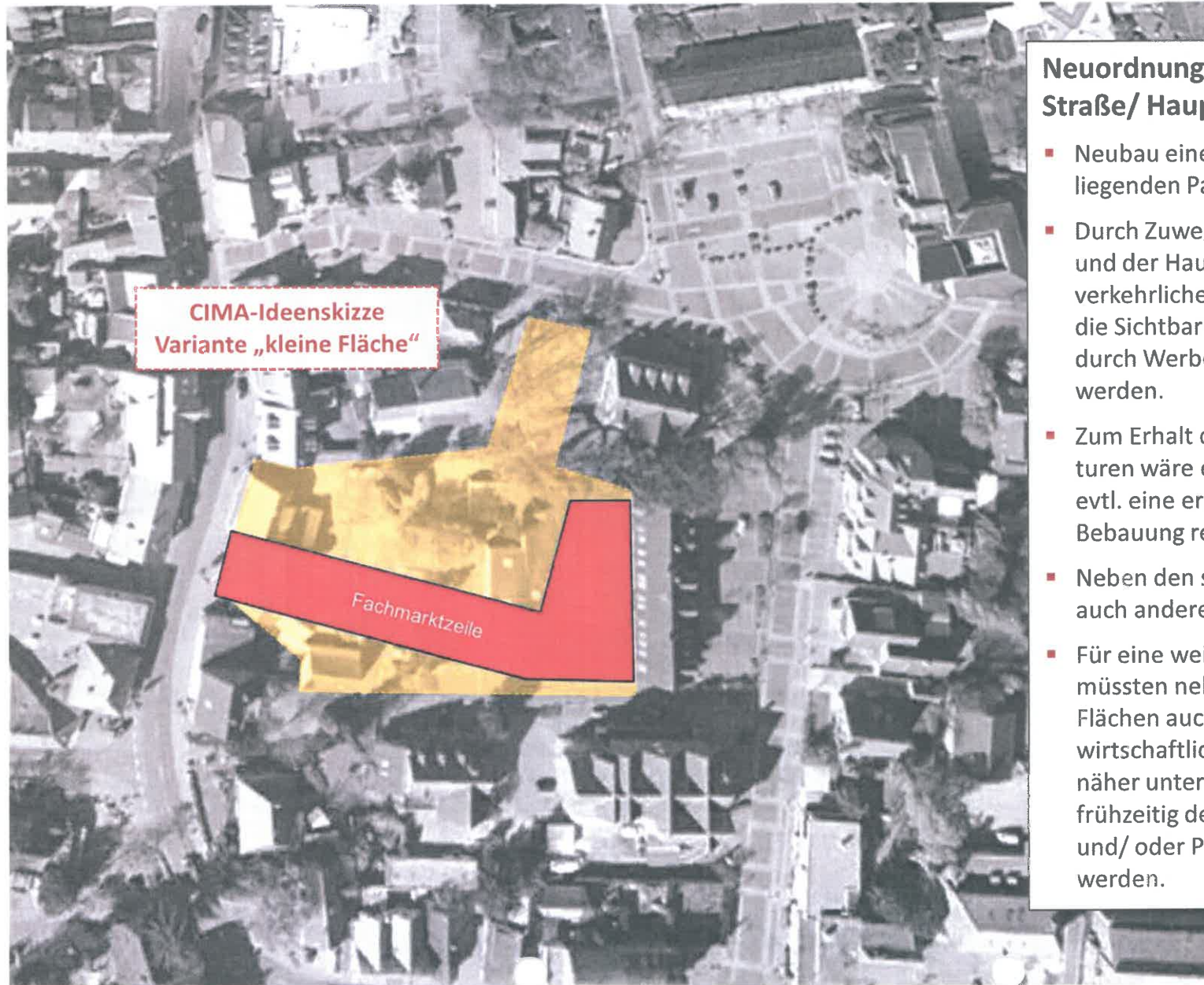
- Hintergrund der Überlegung ist die räumliche Nähe von zwei größeren und schon länger existierenden Leerständen (ehem. Combi, ehem. Schuhgeschäft) sowie weiteren aktuell eher untergenutzten Flächen (Kolpingplatz, Brache Hauptstraße Nr. 31).
- Flächenpotential ca. 4.200 qm, durch optionale Einbindung des Grundstücks Hauptstraße Nr. 35 sogar ca. 4.800 qm.
- Ausreichende Größenordnung für die Schaffung neuer Einzelhandelsflächen mit Anbindungen zur Großen Straße/ Marktplatz und Hauptstraße, die gleichzeitige Ansiedlung mehrerer Betriebe im Verbund wäre möglich.
- Idee: Moderner, konsumorientierter Einzelhandel als verbindendes Element.
- Die mehrgeschossige Bebauung in der Marktstraße (Wohnungen, Ärzte) bliebe mit Ausnahme der v. a. rückwärtigen Erdgeschossflächen erhalten.

6.) Vorschläge zur Weiterentwicklung des Ortskerns

Ideenskizze: Erweiterte städtebauliche Maßnahmen



CIMA



Neuordnung des Baublocks Große Straße/ Hauptstraße/ Kolpingplatz

- Neubau einer Fachmarktzeile mit davor liegenden Parkplätzen.
- Durch Zuwege von der Großen Straße und der Hauptstraße wäre eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben, die Sichtbarkeit der Betriebe könnte durch Werbepylonen ggf. noch erhöht werden.
- Zum Erhalt der städtebaulichen Strukturen wäre entlang der Hauptstraße evtl. eine ergänzende mehrgeschossige Bebauung realisierbar.
- Neben den skizzierten Varianten wären auch andere Ausführungen denkbar.
- Für eine weitergehende Konkretisierung müssten neben der Verfügbarkeit der Flächen auch die städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen näher untersucht werden. Dazu sollte frühzeitig der Kontakt mit Investoren und/ oder Projektentwicklern gesucht werden.

6.) Vorschläge zur Weiterentwicklung des Ortskerns

Ideenskizze: Erweiterte städtebauliche Maßnahmen



CIMA-Ideenskizze
Variante „größere Fläche“

Fachmarktzeile mit straßenbegleitender Bebauung

Neuordnung des Baublocks Große Straße/ Hauptstraße/ Kolpingplatz

- Neubau einer Fachmarktzeile mit davor liegenden Parkplätzen.
- Durch Zuwege von der Großen Straße und der Hauptstraße wäre eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben, die Sichtbarkeit der Betriebe könnte durch Werbepylonen ggf. noch erhöht werden.
- Zum Erhalt der städtebaulichen Strukturen wäre entlang der Hauptstraße evtl. eine ergänzende mehrgeschossige Bebauung realisierbar.
- Neben den skizzierten Varianten wären auch andere Ausführungen denkbar.
- Für eine weitergehende Konkretisierung müssten neben der Verfügbarkeit der Flächen auch die städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen näher untersucht werden. Dazu sollte frühzeitig der Kontakt mit Investoren und/ oder Projektentwicklern gesucht werden.

6.) Vorschläge zur Weiterentwicklung des Ortskerns

Empfehlungen zum weiteren Vorgehen



CIMA



Mögliche nächste Schritte:

- Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch beschließen (Grundlage für die Bauleitplanung)
- Kontaktaufnahme mit Projektentwicklern und/ oder Handelsunternehmen
- Zusammenführen von lokalen Akteuren (Gewerbetreibende, Eigentümer etc.)
- Prozess der Auseinandersetzung mit dem Ortskern transparent machen, Ideen und Ansätze kommunizieren
- Bürger aktiv mit einbeziehen, Identifikation stärken

Für den Erfolg des Einzelhandelsstandorts Lathen müssen alle Beteiligten an einem Strang ziehen. Dies erfordert die Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure und den stetigen Austausch von Informationen und Ergebnissen.

Auf politischer Ebene empfiehlt sich die Einigung auf eine langfristige Gesamtstrategie zur Ortskernentwicklung. Dabei gilt es einerseits Prioritäten der weiteren Arbeit zu setzen, andererseits auch Grenzen der Handlungsmöglichkeiten klar zu benennen. Hier ist insbesondere das Thema Gastronomie zu benennen, wo Verbesserungen aufgrund allgemeiner gesellschaftlich-wirtschaftlicher Rahmenbedingungen nur sehr schwer initiiert werden können.

Sinnvoll für das weitere Vorgehen kann eine dauerhafte Lenkungsgruppe sein, die sich idealerweise aus Vertretern von Einzelhändlern und Gewerbetreibenden, Eigentümern und der Gemeindeverwaltung zusammensetzt. Die Erfahrung zeigt, dass Aktivitäten einzelner Personen oder Gruppen oftmals nicht ausreichend Energie entwickeln können, um einen bestehenden Trend zu wenden.

Viele Maßnahmen werden zudem erst längerfristig wirken können, erfordern jedoch bereits kurzfristigen Aufwand. Um bei involvierten Beteiligten eventuelle Frustrationen bzw. das Gefühl eines vor-schnellen Misserfolgs zu verhindern, ist dauerhafte Kommunikation von elementarer Bedeutung. Die Weiterentwicklung des Ortskerns ist als ein Gesamtprojekt zu verstehen, bei dem auch zwischenzeitliche Rückschläge auftreten können. In solchen eventuellen Fällen gilt es ggf. alternative Lösungen zu suchen und nicht das Gesamtprojekt infrage zu stellen.



- **Nachfragepotenzial:** Berechnet durch die aktuelle Einwohnerzahl multipliziert mit dem durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer gewichteter Ausgabesatz, dargestellt in Mio. €
- **Kaufkraftkennziffer:** Kaufkraft eines Ortes im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100), extern ermittelt durch die MB Research GmbH
- **Ausgabesatz:** Bundesdeutsche Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel in €/ Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb)
 - Periodischer Bedarf: 2.886 € /Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.620 € /Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.506 € /Einwohner p. a.
- **Einzelhandelszentralität:** Verhältnis des vor Ort erzielten Einzelhandelsumsatzes (in Mio. €) zum Nachfragepotenzial (in Mio. €), in % ausgedrückt. Die Handelszentralität wird für den Gesamtbetrachtungsort, einzelne Warengruppen sowie den periodischen und aperiodischen Bedarf ausgewiesen.
- **Kaufkraftsaldo:** Saldo aus Abflüssen und Zuflüssen, dargestellt in Mio. €.
- **Flächenproduktivität:** Umsatz je m² Verkaufsfläche (brutto p.a.) dargestellt in € je m²
- **Versorgungsgrad / Flächendichte:** Wird in Verkaufsfläche je Einwohner (in qm) dargestellt.
- **Periodischer Bedarf:** Waren mit kurzfristigen Beschaffungsrhythmus (täglich bis mind. wöchentlicher Einkauf)
- **Aperiodischer Bedarf:** Waren mit mittel- und langfristigen Beschaffungsrhythmus



Von der CIMA differenzierte Betriebstypen im Einzelhandel

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

Ca. 400 bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 und 1.000 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsteams.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Anlage 3)

Versickerungsuntersuchung

**Projekt: 2153-2016 Neubaugebiet an der Hauptstraße
in Niederlangen**

**Büro für Geowissenschaften M&O GbR,
48480 Spelle, 11.10.2016**



M&O | BÜRO FÜR GEOWISSENSCHAFTEN

Dipl.-Geograph Ingo-Holger Meyer

&

Dr. rer. nat. Mark Overesch

Beratende Geowissenschaftler BDG und Sachverständige

Versickerungsuntersuchung

Projekt: 2153-2016

Neubaugelände an der Hauptstraße in Niederlangen

Auftraggeber: Samtgemeinde Lathen
Erna-de-Vries-Platz 7
49762 Lathen

Planendes Büro: Honnigfort und Brümmer Planungsbüro
Nordring 21
49733 Haren (Ems)

Auftragnehmer: Büro für Geowissenschaften
M&O GbR
Bernard-Krone-Straße 19
48480 Spelle

Bearbeiter: Dr. rer. nat. Mark Overesch
Beratender Geowissenschaftler BDG
Dipl.-Geol. Sven Ellermann

Datum: 11. Oktober 2016

Büro für Geowissenschaften M&O GbR

Büro Spelle:
Bernard-Krone-Str. 19, 48480 Spelle
Tel: 0 59 77 / 93 96 30
Fax: 0 59 77 / 93 96 36

e-mail: info@mo-bfg.de
Internet: www.mo-bfg.de

Büro Sögel:
Zum Galgenberg 7, 49751 Sögel

Die Vervielfältigung des vorliegenden Gutachtens in vollem oder gekürztem Wortlaut sowie die Verwendung zur Werbung ist nur mit unserer schriftlichen Genehmigung zulässig.

1	Anlass der Untersuchung	2
2	Untersuchungsunterlagen	2
3	Allgemeine geologische, bodenkundliche und hydrogeologische Verhältnisse ...	2
4	Durchführung der Untersuchungen	2
5	Ergebnisse der Untersuchungen	3
5.1	Bodenverhältnisse	3
5.2	Grundwasserverhältnisse	3
5.3	Wasserdurchlässigkeit	4
6	Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser.....	4
7	Schlusswort	4

1 Anlass der Untersuchung

Das Büro für Geowissenschaften M&O GbR (Spelle und Sögel) wurde von der Samtgemeinde Lathen beauftragt, den anstehenden Boden im Neubaugebiet an der Hauptstraße in Niederlangen auf seine Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen. Das Neubaugebiet umfasst die Flurstücke 34/2, 34/4, 34/5, 35/10, 161/1 und 198/36, Flur 28, Gemarkung Niederlangen.

Für die Planung von Versickerungsanlagen sind der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) des Bodens und der Grundwasserflurabstand maßgebend.

2 Untersuchungsunterlagen

- Topographische Karte 1:25.000 Blatt 3109 Lathen
- Geologische Karte 1:25.000 Blatt 3109 Lathen
- Bodenübersichtskarte 1:50.000 Blatt 3108 Lathen
- Hydrogeologische Karte 1:50.000 Blatt 3108 Lathen
- Ergebnis der Rammkernsondierungen
- Ergebnis der Versickerungsversuche

3 Allgemeine geologische, bodenkundliche und hydrogeologische Verhältnisse

Das untersuchte Areal ist laut Geologischer Karte 1:25.000 im Tiefenbereich 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt von fluviatilen Feinsanden aus dem Weichsel-Glazial.

Laut Bodenübersichtskarte 1:50.000 ist auf der untersuchten Fläche Plaggenesch unterlagert von Podsol zu erwarten.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt laut Hydrogeologischer Karte 1:50.000 bei >5,0 mNN bis 7,5 mNN. Aus der Geländehöhe von etwa 9,0 mNN resultiert ein möglicher mittlerer Grundwasserflurabstand von 2,5 m bis 5,0 m.

4 Durchführung der Untersuchungen

Zur Erschließung der Bodenverhältnisse wurden am 04.10.2016 an den auf dem Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Ansatzpunkten drei Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 3) bis in eine Tiefe von 5 m unter GOK bzw. 3 m unter GOK abgeteuft. Potenziell

vorkommendes Grund- bzw. Schichtwasser wurde mittels Kabellichtlot im Bohrloch ermittelt. In der Anlage 3 ist das im Gelände aufgenommene Bohrprofil dargestellt.

Der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f) des Bodens wurde an den Standorten RKS 1 und RKS 3 jeweils über einen Versickerungsversuch (VU 1 und VU 2) im Bohrloch mittels Feldpermeameter ermittelt. Hierzu wurde neben dem Ansatzpunkt der Rammkernsondierung eine Bohrung mit dem Edelmannbohrer niedergebracht ($\varnothing = 7$ cm). Die Messung erfolgte in einer Tiefe von 0,7 m bis 0,8 m unter GOK (VU 1) bzw. in einer Tiefe von 0,8 m bis 0,9 m unter GOK (VU 2) mit konstantem Wasserstand über der Bohrlochsohle.

Die Eignung des untersuchten Standortes im Hinblick auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser wurde auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA, 2005) geprüft.

Als Höhenfestpunkt (HFP) für die rel. Höheneinmessung des Untersuchungspunktes wurde die OK eines Kanalschachtdeckels gewählt (siehe Lageplan, Anlage 1).

5 Ergebnisse der Untersuchungen

5.1 Bodenverhältnisse

In der Rammkernsondierung wurde ein ca. 0,6 m bis 0,7 m mächtiger, tiefgepflügter humoser Oberboden (Feinsand, humos, schwach mittelsandig, z.T. schwach schluffig) aufgeschlossen, der bis zur Sondierungstiefe von 5 m unter GOK von schwach schluffigen, schwach mittelsandigen Feinsanden unterlagert wird.

Es ist möglich, dass der tiefgepflügte humose Oberboden stellenweise in größere Tiefen reicht, als in den Rammkernsondierungen aufgeschlossen wurde.

In der Anlage 2 sind die im Gelände aufgenommenen Bohrprofile dargestellt.

5.2 Grundwasserverhältnisse

Zum Untersuchungszeitpunkt wurde der Grundwasserspiegel (Ruhewasserspiegel) bei ca. 2,4 m unter GOK gemessen. Aufgrund der Witterung vor der Sondierung ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserhöchststand bis zu 0,5 m über den gemessenen Werten liegen kann (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Lage des Grundwasserspiegels und prognostizierter mittlerer Grundwasserhöchststand

Messpunkt	Grundwasserspiegel (04.10.2016)		Prognostizierter mittlerer Grundwasserhöchststand	
	[m unter GOK]	[m rel. Höhe]	[m unter GOK]	[m rel. Höhe]
RKS 1	2,40	-2,25	1,9	-1,8
RKS 2	2,41	-2,24	1,9	-1,8
RKS 3	2,44	-2,31	1,9	-1,8

5.3 Wasserdurchlässigkeit

Im Feinsand wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) von $2,4 \times 10^{-5}$ m/s (VU 1 und VU 2, Anlage 3) ermittelt.

Der gemessene k_f -Wert ist nach DWA-A 138 mit dem Faktor 2 zu multiplizieren, da im Feldversuch meist keine vollständig wassergesättigten Bedingungen erreicht werden. Somit ergibt sich für den geprüften Feinsand ein k_f -Wert von rd. 5×10^{-5} m/s.

6 Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

Das Untersuchungsergebnis der Rammkernsondierung und des Versickerungsversuches zeigt, dass das untersuchte Areal für den Betrieb von Versickerungsanlagen geeignet ist. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand bzw. einer wasserstauenden Schicht i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.


Zur Bemessung von Versickerungsanlagen am untersuchten Standort kann für die anstehenden Feinsande ein k_f -Wert von rd. 5×10^{-5} m/s angesetzt werden.

7 Schlusswort

Sollten sich hinsichtlich der vorliegenden Bearbeitungsunterlagen und der zur Betrachtung zugrunde gelegten Angaben Änderungen ergeben oder bei der Bauausführung abweichende Boden- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden, ist der Verfasser sofort zu informieren.

Falls sich Fragen ergeben, die im vorliegenden Gutachten nicht oder nur abweichend erörtert wurden, ist der Verfasser zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Spelle, 11. Oktober 2016


Dr. rer. nat. Mark Overesch
Beratender Geowissenschaftler




Dipl.-Geol. Sven Ellermann

Literatur

DWA (2005): Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt DWA-A 138. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef.

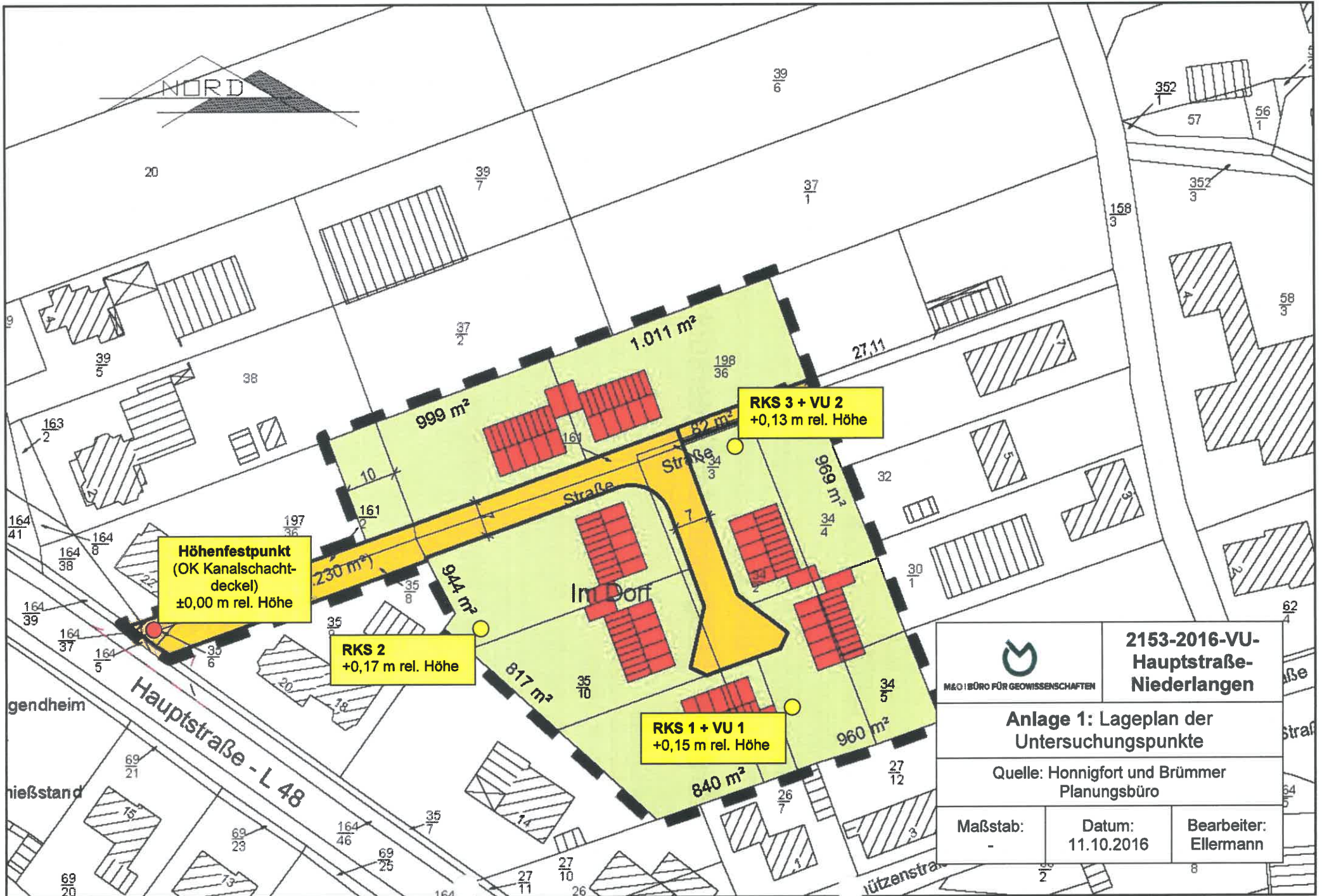
Anlagen

Anlage 1 Übersichtskarte und Lageplan der Untersuchungspunkte

Anlage 2: Bohrprofile der Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 3)

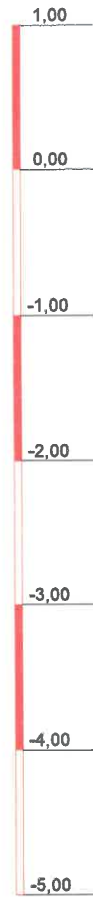
Anlage 3: Ergebnis der Versickerungsversuche (VU 1 und VU 2)

Anlage 1: Lageplan der Untersuchungspunkte

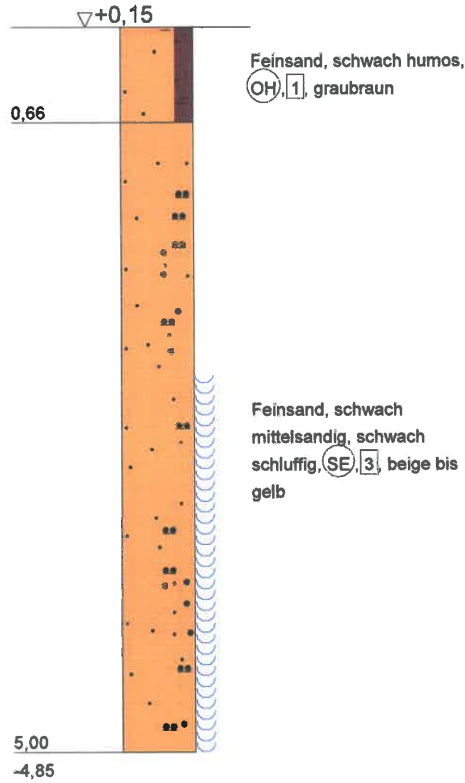


**Anlage 2: Bohrprofile der Rammkernsondierungen
(RKS 1 bis RKS 3)**

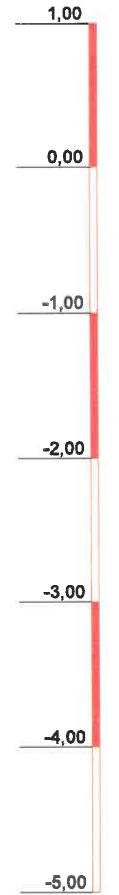
Kote [m]



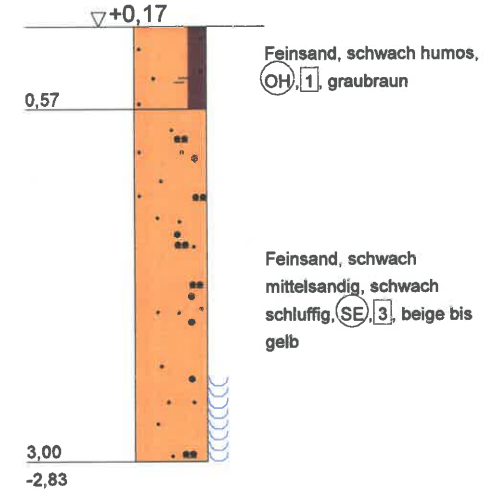
RKS 1 gemäß DIN 4021



Kote [m]



RKS 2 gemäß DIN 4021



Büro für Geowissenschaften

Meyer und Overesch GbR

Bernard-Krone-Straße 19
48480 Spelle

Tel.: 05977/939630 / Fax: 05977/939636

e-mail: info@mo-bfg.de

Bauvorhaben:

NBG Hauptstraße, Niederlangen

Planbezeichnung:

Bohrprofile der Rammkernsondierungen

Plan-Nr: Anlage 2

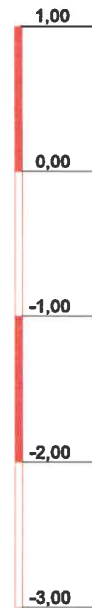
Projekt-Nr: 2153-2016

Datum: 11.10.2016

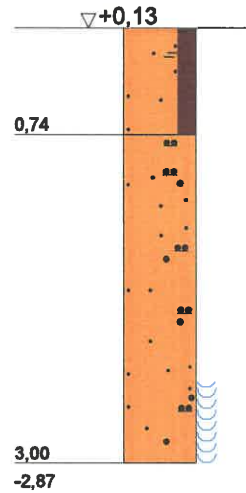
Maßstab: 1 : 50

Bearbeiter: Ellermann

Kote [m]



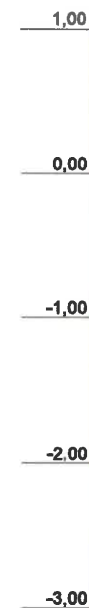
RKS 3 gemäß DIN 4021



Feinsand, schwach humos,
OH 1, graubraun

Feinsand, schwach
mittelsandig, schwach
schluffig, SE 3, beige bis
gelb

Kote [m]



2,44 GW
04.10.2016

Büro für Geowissenschaften

Meyer und Overesch GbR

Bernard-Krone-Straße 19
48480 Spelle

Tel.: 05977/939630 / Fax: 05977/939636

e-mail: info@mo-bfg.de

Bauvorhaben:

NBG Hauptstraße, Niederlangen

Planbezeichnung:

Bohrprofile der Rammkernsondierungen

Plan-Nr: Anlage 2

Projekt-Nr: 2153-2016

Datum: 11.10.2016

Maßstab: 1 : 50

Bearbeiter: Ellermann

**Anlage 3: Ergebnis der Versickerungsversuche
(VU 1 und VU 2)**

Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Versickerung im Bohrloch / WELL PERMEAMETER METHOD

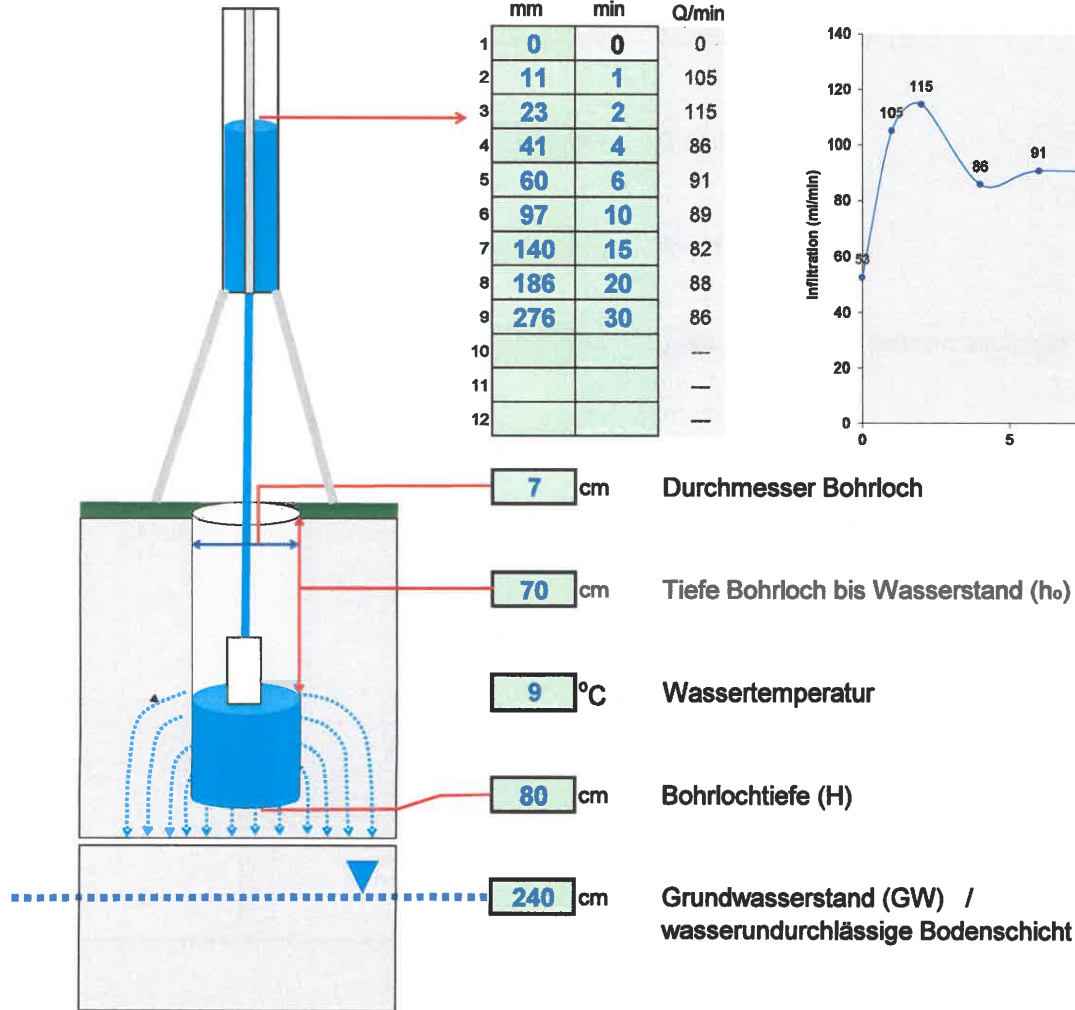
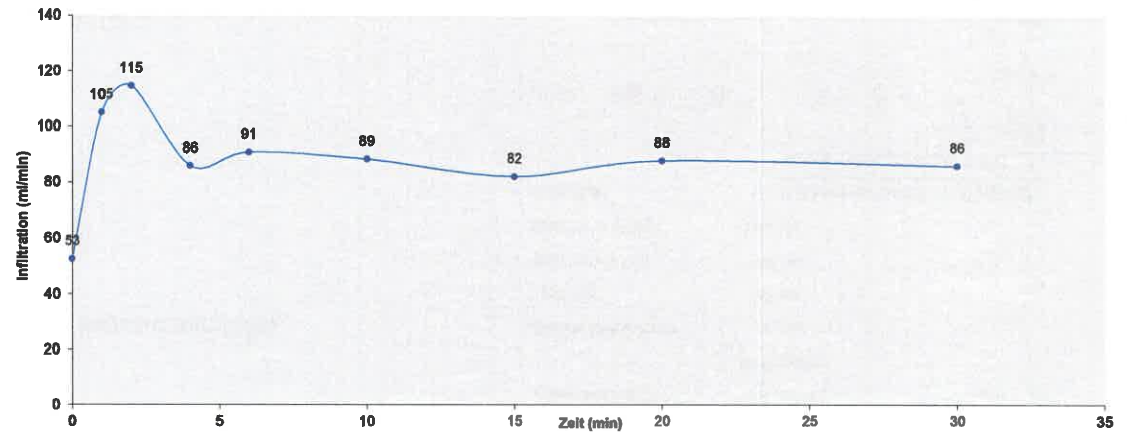
Projekt: 2153-2016 (Anlage 3.1)

Test: VU 1 (RKS 1)

Datum: 04.10.2016

Bearbeiter: Albers

	mm	min	Q/min
1	0	0	0
2	11	1	105
3	23	2	115
4	41	4	86
5	60	6	91
6	97	10	89
7	140	15	82
8	186	20	88
9	276	30	86
10			
11			
12			



Randbedingungen / Zwischenwerte:

Infiltrationsrate "Q"	1,44 ml/sec	Durchm.(mm): 110
	86,1 ml/min	
Radius-Bohrloch "r"	4 cm	
Wert "h ₀ "	70 cm	
Wert "h" = H-h ₀	10 cm	
Wert "S" = GW-H	160 cm	
Viskosität	1,3 Wasserviskosität im Bohrloch	

Wasserviskosität bei 20°C

WAHR Für $S \geq 2h$:
$$k = Q \cdot \frac{\ln \left[\frac{h}{r} + \sqrt{\left(\frac{h}{r} \right)^2 + 1} \right] - 1}{2\pi \cdot h}$$

FALSCH Für $S < 2h$:
$$k = Q \cdot \frac{3 \cdot \left(\ln \frac{h}{r} \right)}{\pi \cdot h \cdot (3h + 2S)}$$

K_r-Wert: **2,4 * 10⁻⁵ m/s**
204,4 cm/Tag

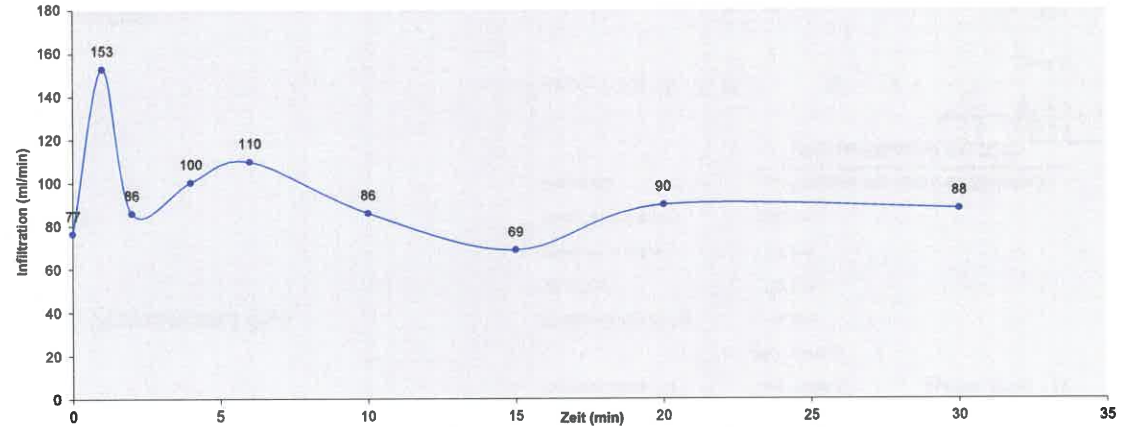
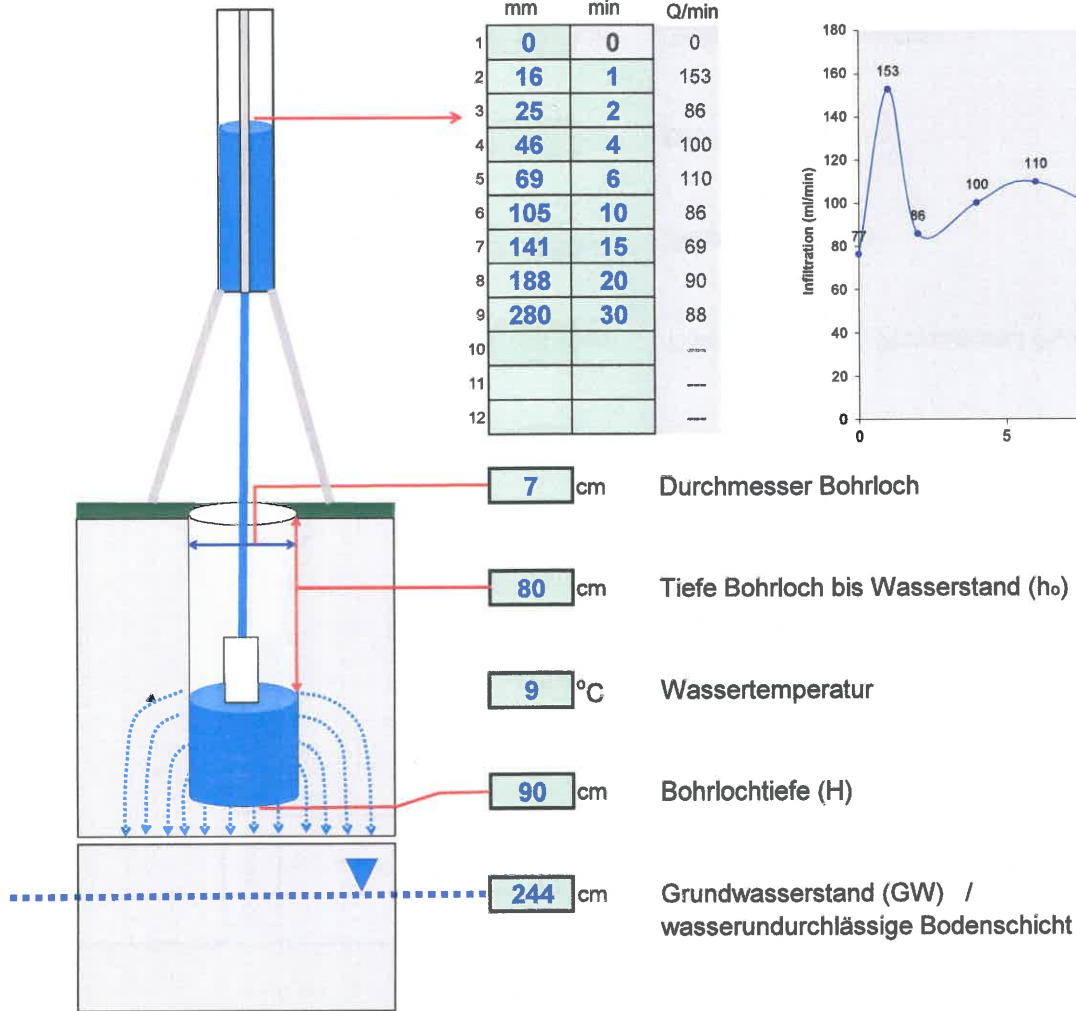
Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Versickerung im Bohrloch / WELL PERMEAMETER METHOD

Projekt: 2153-2016 (Anlage 3.2)

Test: VU 2 (RKS 3)

Datum: 04.10.2016

Bearbeiter: Albers



Randbedingungen / Zwischenwerte:
 Infiltrationsrate "Q" 1,47 ml/sec Durchm.(mm): 110
 88,0 ml/min
 Radius-Bohrloch "r" 4 cm
 Wert "h₀" 80 cm
 Wert "h" = H-h₀ 10 cm
 Wert "S" = GW-H 154 cm
 Viskosität 1,3 Wasserviskosität im Bohrloch

WASSERVISKOSITÄT BEI 20°C

$$\text{WAHR Für } S \geq 2h : k = Q * \frac{\ln \left[\frac{h}{r} + \sqrt{\left(\frac{h}{r}\right)^2 + 1} \right] - 1}{2\pi * h}$$

$$\text{FALSCH Für } S < 2h : k = Q * \frac{3 * \left(\ln \frac{h}{r}\right)}{\pi * h * (3h + 2S)}$$

K_r-Wert: 2,4 * 10⁻⁵ m/s
 209,0 cm/Tag

Anlage 4)

**Abwägungsvorschlag zur Veröffentlichung gemäß
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025	
Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:	
<p><u>Raumordnung</u></p> <p>Einzelhandel Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Samtgemeinde Lathen, der in der Gemeinde Lathen liegt. Insofern besteht bei solchen verkehrlich gut angebundenen Standorten die Gefahr, dass sich dort Einzelhandel ansiedelt, der sich nicht nur negativ auf die Entwicklung innerhalb der Gemeinde Niederlangen, sondern auch auf umliegende Ortszentren negativ auswirken kann. Der vorliegende Planentwurf enthält aus raumordnerischer Sicht jedoch nur unzureichende textliche Festsetzungen zum Einzelhandel.</p> <p>Laut Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP) gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert sind oder angesiedelt werden sollen (Agglomeration gem. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3). Um einer raumordnerisch unzulässigen Entwicklung entgegenzuwirken, sind zum Schutz umliegender Ortszentren (zentrale Versorgungsbereiche) im Plangebiet zumindest Einzelhandelsbetriebe verbindlich über die Textlichen Festsetzungen auszuschließen, die aufgrund ihrer Größe und ihres Warensortiments (innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente sowie Einzelhandelsagglomerationen) Einzugsbereiche aufweisen, die deutlich über die Nahbereichsebene hinausgehen.</p>	<p><i>„Einzelhandelsbetriebe sind mit wenigen Einschränkungen in jeder Form und Größe im Mischgebiet zulässig, also z.B. auch in Form eines Warenhauses. dort, wo der Ortskern der Stadt die Qualität eines Kerngebietes nicht erreicht. Zulässig sind damit zunächst alle Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², also z.B. alle Discounter, gleichgültig, ob sie Lebensmittel, Textilien, Drogeriewaren u.a. verkaufen. Aber auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, also Vollsortimenter, sind im Mischgebiet zulässig, wenn die Einschränkung des § 11 BauNVO nicht greift, wenn sie also keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben. Lediglich Einkaufszentren sind im Hinblick auf § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Mischgebiet unzulässig.“</i> (Rixner-Biedermann-Charlier, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 4.Auflage, 2022, Seite 1586)</p> <p>Das es eine Unterscheidung zwischen großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben geben muss, folgt aus § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Danach sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Ein Einzelhandelsbetrieb ist somit nur in Kern- und Sondergebieten und nicht in den anderen Gebieten zulässig, wenn die Tatbestandsmerkmale „großflächig“ und „Möglichkeit nicht nur unwesentlicher Auswirkungen“ kumulativ vorliegen.</p> <p>Der Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden (CIMA, 12.02.2013, S.41) zufolge ist in der „Sonstigen Samtgemeinde“ eine Ansiedlung nahrungsrelevanter Sortimente zur Verbesserung der Nahversorgung (Einzelfallprüfung) sowie Nicht-</p>

Bestandteil der Urschrift

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025

zentrenrelevanter Sortimente möglich. Für Zentrenrelevante Sortimente ist keine Ansiedlung vorgesehen.

Sortimentsliste der Samtgemeinde Lathen („Lathener Liste“; CIMA 2013, S.38)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Bekleidung
- Bücher
- Computer, Telekommunikation
- Elektroartikel (Klein- und Großgeräte, Zubehör, Weiße Ware)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Film
- Geschenk- und Dekorationsartikel
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Stoffe, Handarbeitsbedarf
- Lampen, Leuchten
- Leder- und Kürschnerwaren (inkl. Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik, Hörgeräteakustik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren, Bastelbedarf
- Spielwaren, Hobbybedarf
- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Zoobedarf (inkl. Tierfutter)

Zur Klarstellung wird folgende textliche Festsetzung unter Nr. 1.1 d und 1.1 e aufgenommen, um den Sachverhalt klarzustellen und zu verdeutlichen:

1.1.d Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO - Einzelhandel:
Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025

3 BauNVO) und sonstige Gewerbebetriebe (§6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, sofern eine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente der nachfolgenden Liste geplant ist:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Bekleidung
- Bücher
- Computer, Telekommunikation
- Elektroartikel (Klein- und Großgeräte, Zubehör, Weiße Ware)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Film
- Geschenk- und Dekorationsartikel
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Stoffe, Handarbeitsbedarf
- Lampen, Leuchten
- Leder- und Kürschnerwaren (inkl. Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik, Hörgeräteakustik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren, Bastelbedarf
- Spielwaren, Hobbybedarf
- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Zoobedarf (inkl. Tierfutter)

1.1.e Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO): Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind abweichend von der Regelung in 1.1.d Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist und 100 m² nicht überschreitet.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025	
	Die „Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden“ (CIMA, 12.02.2013) wird den Verfahrensunterlagen als Anlage beigelegt.
<p><u>Städtebau</u> In Ziffer 1.1 Buchstabe c der Textlichen Festsetzungen wird auf § 8 BauNVO Bezug genommen. Mischgebiete werden jedoch in § 6 BauNVO geregelt.</p> <p>Die Außenwandgestaltung auch der Nebengebäude sollte in Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschriften geregelt werden.</p>	<p>Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 1.1 c wie folgt geändert: <i>„Im Mischgebiet sind im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellen, landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltungsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.“</i></p> <p>Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 wird zur Klarstellung wie folgt ergänzt: <i>„... Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs.3 NBauO, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.“</i></p>
<p><u>Klimaschutz</u> Als wichtigstes Instrument der städtebaulichen Entwicklung bietet die Bauleitplanung den Kommunen die Möglichkeit, rechtlich bindende Vorgaben für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen festzulegen. Um die Möglichkeiten der Bauleitplanung umfassend zu nutzen und den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung lokal noch stärker zu verankern, hat der Landkreis Emsland im Jahr 2022 den Leitfaden „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ veröffentlicht. Unter dem folgenden Link: https://www.klimaschutz-emsland.de/pdf_files/allgemein/leitfaden-klimaschutz-und-klimaanpassung.pdf</p>	<p>Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sofern die Gemeinde Niederlangen Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten oder eine Initialberatung „Energetische Quartiersentwicklung“ plant wird sie sich mit Herrn Pengemann in Verbindung setzen.</p>

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025

finden Sie den Leitfaden mit vielen hilfreichen Tipps, Praxisbeispielen und Anregungen. Zusätzlich gewährt der Landkreis Emsland den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten, insbesondere Wohnen und Gewerbe. Informationen hierzu sind zu finden unter folgendem Link:

https://www.klimaschutz-emsland.de/klimaschutz_in_kommunaler_verantwortung/klimaschutz_im_landkreis_emsland/klimaschutz_im_landkreis_emsland.html
unter dem Punkt „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung“.
Für Fragen zur Förderung steht Herr Pengemann unter der Telefonnummer 05931 44-1528 zur Verfügung.

Naturschutz und Forsten

Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche:

Durch das geplante Vorhaben sind naturschutzrechtlich geschützte Bereiche gemäß §§ 23, 26, 28 BNatSchG, § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 Abs. 1 NNatSchG und § 32 BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NNatSchG nicht betroffen.

Arten und Lebensräume:

Arten:

Das Bauvorhaben soll auf einer insgesamt 21.559 m² großen Fläche innerhalb der Ortslage der Gemeinde Niederlangen umgesetzt werden. In einem Bereich entlang der beiden Landesstraßen L 48 (Hauptstraße und Schulstraße) und L 53 soll in einem Gebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern eine Nachverdichtung erfolgen. In diesem Gebiet befinden sich Gehölzbestände in Form zahlreicher Einzelbäume, Hecken und Gebüsche. Damit Gehölze mit wiederholt bezogenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Baumhöhlen, Horste) von einer evtl. Überplanung nicht betroffen sind bzw. für diese keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden, sind hierfür zwingend Minimierungs- und

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025

Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) durchzuführen. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Sollte es Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten zum Zeitpunkt der Baumaßnahme geben, bitte ich, die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

Durch das geplante Vorhaben sind empfindliche Pflanzen und Ökosysteme, Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie außerhalb von FFH-Gebieten oder gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope nicht betroffen.

Wald und sonstige Gehölzstrukturen:

Durch das geplante Vorhaben sind Wald und Wallhecken gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG nicht betroffen. Allerdings sind sonstige Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen, Hecken und Sträuchern betroffen. Aus diesem Grund sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Eingriffsregelung:

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der Eingriffsregelung abgesehen.

Folgendes ist in die Planunterlagen aufzunehmen und zu beachten:

- Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG auch bei Zulässigkeit des Eingriffs in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar auszuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung bei potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einzelbäume, Hecken und Sträucher befinden sich fast ausnahmslos auf privaten Grundstücken. Hier gelten gleichfalls die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). In Hinweis Nr. 9 sind entsprechende Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt.

Der Punkt 9 „Artenschutz“ unter „Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise“ wird wie folgt geändert und ergänzt:

„Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG auch bei Zulässigkeit des Eingriffs in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar auszuführen.“

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung bei potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal (Ökologische Baubegleitung) zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.“

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025	
<p>(Ökologische Baubegleitung) zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist.• Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrüternistkästen (3 Kästen für Star, Schlupfdurchmesser 45 mm und 5 Kästen für Blaumeise/Sumpfmeise, Schlupfdurchmesser 26 mm) in der nicht überplanten Umgebung (Radius von 150 m) in geeigneten Gehölzstrukturen anzubringen.	<p><i>Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bautechnisch zwingend notwendig ist.</i></p> <p><i>Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrüternistkästen (3 Kästen für Star, Schlupfdurchmesser 45 mm und 5 Kästen für Blaumeise/Sumpfmeise, Schlupfdurchmesser 26 mm) in der nicht überplanten Umgebung (Radius von 150 m) in geeigneten Gehölzstrukturen anzubringen.“</i></p>
<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Die eingereichten Antragsunterlagen reichen für eine abschließende wasserwirtschaftliche Prüfung nicht aus.</p> <p>Vor Festsetzung einer Pflicht zur Versickerung ist darzulegen, dass die Boden- und hydrologischen Verhältnisse vor Ort diese zulassen. Es weiterhin geht aus den Planunterlagen nicht klar hervor, an welches Einzugsgebiet der bestehenden kommunalen Regenwasserbeseitigungsanlagen und welche Teile des Plangebietes angeschlossen werden sollen. Der Unteren Wasserbehörde liegen keine wasserrechtlichen Erlaubnisse vor, die die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus Teilen des Plangebietes erfassen.</p> <p>Die Vorgabe der Gemeinde eine Einleitmenge zu beschränken ist dezentral technisch nicht wirkungsvoll umzusetzen. Lediglich bezüglich der Anforderungen an die Qualität des Abwassers (Vorgaben der Regenwasserbehandlung), ist eine dezentrale Regelung sinnvoll, dazu werden jedoch keine Festlegungen getroffen.</p> <p>In jedem Falle ist durch die Kommune eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Gewässerbenutzung der Einleitung des Abwassers aus gesammeltem Niederschlagswassers aus dem Plangebiet und ggf. bestehenden Gebieten zu beantragen. Dieses Verfahren sollte parallel zum Bauleitverfahren geführt</p>	<p>Festzuhalten ist, dass es sich um einen bebauten und entwickelten Siedlungskern handelt, der schon seit Jahrzehnten Bestand hat. Die Entwässerung erfolgte immer schon über eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken und auch über die Ableitung über ebenfalls seit Jahrzehnten vorhandenen Anschlüsse an die bestehenden Regenwasserleitung in der Hauptstraße. Die Gemeinde wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die damit verbundene Gewässerbenutzung einholen oder aktualisieren und wird dazu eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Emsland vornehmen.</p> <p>Den Angaben im NIBIS-Kartenserver zufolge liegt das Geländenniveau im Geltungsbereich bei 8,5-9,0 mNHN. Der Grundwasserspiegel liegt laut NIBIS bei 5-7,5 mNHN und damit mindestens 1,0 bis 3,5 m unter GOK. Bei dem Boden handelt es sich zum einen um Auenablagerungen und dem Bodentyp „tiefe Vega“ und zum anderen um Talsandniederungen und dem Bodentyp „mittlerer Gley-Podsol“. Für beide wird die Bodeneinheit Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolen; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden, angegeben. Die Durchlässigkeitsbeiwerte liegen um die 10^{-5} bis 10^{-6}. Davon</p>

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025

werden, da nicht auszuschließen ist, dass Einfluss auf Flächenverfügbarkeiten bestehen.

Die Belange des Hochwasserschutzes im Risiko- und Überschwemmungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 39 sind in der Begründung ausreichend berücksichtigt worden.

ausgehend ist eine schadlose oberflächennahe Versickerung auf den Baugrundstücken so wie schon seit Jahrzehnten praktiziert möglich.

Eine auch für den aktuellen Geltungsbereich anzunehmende Versickerungsuntersuchung des Büros für Geowissenschaften aus Spelle vom 11.10.2016 im nördlich angrenzenden Baugebiet Bebauungsplan Nr. 31 „Alter Schulhof“ hat ergeben, dass zum Untersuchungszeitpunkt der Grundwasserspiegel (Ruhewasserspiegel) bei ca. 2,4 m unter GOK gemessen wurde. Im Feinsand wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von $2,4 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt. Der gemessene kf-Wert ist nach DWA-A 138 mit dem Faktor 2 zu multiplizieren, da im Feldversuch meist keine vollständig wassergesättigten Bedingungen erreicht werden. Somit ergibt sich für den geprüften Feinsand ein kf-Wert von rd. 5×10^{-5} m/s. Im Fazit wird festgehalten: *„Das Untersuchungsergebnis der Rammkernsondierung und des Versickerungsversuches zeigt, dass das untersuchte Areal für den Betrieb von Versickerungsanlagen geeignet ist. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand bzw. einer wasserstauenden Schicht i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen am untersuchten Standort kann für die anstehenden Feinsande ein kf-Wert von rd. 5×10^{-5} m/s angesetzt werden.“* Das Ergebnis kann auch für das Plangebiet aufgrund des Abgleiches mit den NIBIS-Daten und der gleichen Bodenarten als grundsätzlich hinreichend geeignet angesehen werden. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind jedoch vom Betreiber die Bemessungsgrundsätze nach DWA-A 138-1 zu beachten und ggf. eigene Untersuchungen des anstehenden Bodens vorzunehmen, um eine Versickerungsanlage ausreichend dimensionieren zu können.

Die Regenwasserhausanschlüsse wurden in den 70er Jahren mit der Verlegung der Regenwasserleitung in der Hauptstraße hergestellt. Seitdem hat es noch nie nennenswerte oder nachhaltige Probleme gegeben. Hierbei handelt es sich um eine Bestandssituation. Die Gemeinde Niederlangen ist der Auffassung, dass mit der Beschränkung und Drosselung der höchstzulässigen Einleitmenge in die

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025	
	<p>RW-Kanalisation auf 10 Liter pro Sekunde sowie der Empfehlung, anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern, eine ausreichende Regenwasserbeseitigung möglich ist.</p> <p>Die entsprechenden Nachweise über die Drosselung der Einleitmenge auf 10 l/sek sind im Fall von bauanzeige-/genehmigungspflichtigen Um- und Neubauten im Rahmen des Bauantrages zu führen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Zur Klarstellung wird die Örtliche Bauvorschrift Nr. 4 wie folgt ergänzt und geändert:</p> <p><i>„Oberflächenwasser: Für das Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gilt: Das von neu versiegelten oder neu überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht genutzt oder versickert wird, kann gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 Litern pro Sekunde und Hektar des Grundstücks in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Erforderliche Speicher- bzw. Rückhaltesysteme sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Vor Einleitung ist eine nach DWA-A 102-2 bemessene Anlage zur Regenwasserbehandlung vorzusehen, wenn diese aufgrund der Flächennutzung erforderlich ist. Der Gemeinde ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.“</i></p> <p>Die „Versickerungsuntersuchung Projekt: 2153-2016 Neubaugebiet an der Hauptstraße in Niederlangen“ des Büros für Geowissenschaften M&O GbR 48480 Spelle vom 11.10.2016 wird den Verfahrensunterlagen als Anlage beigelegt.</p>
Abfall und Bodenschutz	

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Altstandort registriert ist. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 039 5 901 0001 mit der Bezeichnung „ESSO-TS Rüther“ geführt.

Auf dem Grundstück wurde eine Tankstelle betrieben und es kam durch Leckagen zu einem Grundwasserschaden. Es wurde eine Quellensanierung durch Bodenaustausch durchgeführt, sodass der Transferpfad Boden - Grundwasser unterbrochen wurde. Es werden aber weiterhin noch deutliche BTEX- Konzentrationen im Grundwasser nachgewiesen.

Zum Vorhaben liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB/UBB) bereits vorab folgende Unterlagen vor:

[01] Altlastenstandort ehemalige ESSO-Tankstelle Rüther, Sanierung durch Bodenaustausch, Dr. Lüpkes Sachverständige GbR, Dieselstraße 18, 49716 Meppen, Projekt-Nr.: 21.06.5528, 27.04.2023

Es wird daher empfohlen, die Begründung des B-Planes wie folgt zu ergänzen:

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Baumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Die Hinweise werden unter dem Punkt „4.1.2 Altlasten“ der Begründung wie folgt ergänzend eingefügt:

„Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Altstandort registriert ist. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 039 5 901 0001 mit der Bezeichnung „ESSO-TS Rüther“ geführt.“

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

- *eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Baumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.*
- *Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.*
- *Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.“*

Brandschutz

zu Brandschutz

Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025	
<p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn Folgendes in die Planunterlagen aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet wird:</p> <ul style="list-style-type: none">• Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.• Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.	<p>Brandschutz ist gem. § 2 NBrandSchG eine grundsätzliche gemeindliche Aufgabe. Eine Aufnahme der Hinweise in die Planunterlage wird daher für nicht erforderlich gehalten.</p> <p>Der Punkt 4.4.2 in der Begründung wird wie folgt geändert:</p> <p>„Brandschutz:</p> <ul style="list-style-type: none">• Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.• Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.“
<p>Denkmalpflege</p> <p>Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege teile ich mit, dass sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG befinden:</p> <p>NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.00001-F Objektbezeichnung: Fundstreuung NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.00003-F Objektbezeichnung: Einzelfund: Mahlstein (Vorrömische Eisenzeit)</p>	<p>Die Begründung wird unter Punkt 4.3 um die nebenstehenden Ausführungen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis Nr. 3 im Bebauungsplan wird unter dem Unterpunkt „Bodendenkmäler“ wie folgt geändert bzw. ergänzt:</p> <p>„Bodendenkmäler:</p>

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Emsland: Schreiben vom 09.09.2025

NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.00005-F

Objektbezeichnung: Brandgrab

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in der Umgebung zu erwarten, d. h. die Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Aus diesen Gründen bitte ich, Folgendes in die Planunterlagen aufzunehmen:

- Die Untere Denkmalschutzbehörde ist in den konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann bei einzelnen Bauprojekten innerhalb des Plangebietes eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich sein. In diesem Fall sind das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Ob eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrages notwendig ist, wird im konkreten Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Da sich in der Nähe des Plangebiets Bodendenkmale befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Einzelfall können die denkmalfachlichen Anforderungen über den festgesetzten Vorgaben des Bebauungsplanes liegen (§ 8 NDSchG).

Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann bei einzelnen Bauprojekten innerhalb des Plangebietes eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich sein. In diesem Fall sind das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Ob eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrages notwendig ist, wird im konkreten Baugenehmigungsverfahren entschieden.“

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 11.08.2025

... in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes

Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Informationen aus dem NIBIS-Kartenserver wurden für die Bearbeitung berücksichtigt.

Nach Recherche bei Nibis-Kartenserver sind Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für das Plangebiet nicht relevant. Der Gemeinde Niederlangen ist ein Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen nicht bekannt.

Ausgleichs- und Kompensationsflächen sowie Schutzstreifen von Leitungen sind nicht betroffen.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 11.08.2025

erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Deutsche Telekom Technik GmbH: Schreiben vom 09.09.2025

... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH: Schreiben vom 04.09.2025

... Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Erschließungsplanung bzw. der späteren Umsetzung.

EWE Netz GmbH: Schreiben vom 07.08.2025

... Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

EWE Netz GmbH: Schreiben vom 07.08.2025

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum: Schreiben vom 01.08.2025

... für die Verfahrensbeteiligung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich.
Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Schreiben vom 21.08.2025

... zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Niederlangen plant innerhalb des Ortskerns die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Hauptstraße, um eine einheitliche Bebauung zu

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Schreiben vom 21.08.2025	
<p>ermöglichen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Hauptstraße“ mit der zukünftigen Nutzung als „Mischgebiet“, liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die o. a. Planungen.</p> <p><i>Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt:</i></p> <p>Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen von Seiten des Forstamtes Weser-Ems keine Bedenken.</p>	
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Schreiben vom 30.07.2025	
<p>... vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 08.09.2025	
<p>... gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich am Luddenfehn 2-4 in 49779 Niederlangen der bei uns eingetragene Handwerksbetrieb, Bauunternehmen Wilmes GmbH, befindet.</p> <p>Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems-Nordsee: Schreiben vom 13.08.2025

... gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken oder Hinweise, da das Plangebiet außerhalb des Interessenbereiches der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes liegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TenneT TSO GmbH: Schreiben vom 29.08.2025

... das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange.
Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.
Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Avacon Netz GmbH: Schreiben vom 11.08.2025

... vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Vorhaben.
Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH/WEVG GmbH & Co KG.
Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.
Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserverband Hümmling: Schreiben vom 02.09.2025

... gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH: Schreiben vom 31.07.2025

... die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) handelt im Namen und in Vertretung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und ihrer Tochtergesellschaften. Von dem o.a. Vorhaben sind Betriebsanlagen der von der EMPG vertretenen o.a. Gesellschaften nicht betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amprion GmbH: Schreiben vom 07.08.2025

... im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.
Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 09.09.2025

... die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Umwandlung von Dorfgebieten und Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen) keine Bedenken vor.

Mit der Bauleitplanung wird beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung eines modernen und nachhaltigen Ortskerns planungsrechtlich zu sichern. Die Anpassung an die bestehende Nutzungssituation wird aus Sicht der IHK begrüßt. Wir sprechen uns in der Regel für eine aktive Vermarktung von Mischgebietsflächen aus, da die zulässigen Nutzungen einen Beitrag zu einer nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen leisten können und so zu einer wohnortnahen Versorgung beitragen.

Durch geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit ausgewogenem Nutzungsmix entsteht. Auf diese Weise lassen sich

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim: Schreiben vom 09.09.2025

Nutzungskonflikte hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen minimieren und sozialräumliche Verflechtungen stärken.
Zudem ist darauf zu achten, dass die Hauptnutzungsarten -Wohnen und Gewerbe - das Gebiet gleichwertig prägen müssen und keine dieser Nutzungsarten vollständig verdrängt wird. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen in den Mischgebietsflächen werden von uns unterstützt.
Anlässlich des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen Barbaras Küchenhaus (Inh. Barbara Robben Zickerick) über die Planung informiert. Anmerkungen wurden uns bis zum aktuellen Zeitpunkt nicht mitgeteilt. Sollten uns weitere Anregungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.
Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gemäß § 3 Absatz 2 Satz 6 BauGB mit.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Schreiben vom 04.08.2025

... vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Hauptstraße“ der Gemeinde Niederlangen. Das Plangebiet liegt im zentralen Ortskern von Niederlangen. Durch den Geltungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend verlaufen die Landesstraße 48 (Hauptstraße und Schulstraße) sowie die Landesstraße 53 (Hauptstraße). In Bezug auf die L 48 und L 53 liegt das Plangebiet innerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).
Die Gemeinde plant die städtebauliche Beordnung und Nachverdichtung des zentralen Ortskerns. Vorgesehen ist die Ausweisung von Mischgebieten (MI 1 und MI 2). Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Schreiben vom 04.08.2025

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise:

- Es ist nicht nachvollziehbar, warum in dem Bebauungsplanentwurf Teilabschnitte der L 48 und L 53 in den Geltungsbereich einbezogen wurden. Die Straßenparzellen der o.g. klassifizierten Straßen sind komplett aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.
- Für die direkte Erschließung der Anlieger an die L 48 und L 53 ist gemäß § 18 Abs. 1 NStrG innerhalb der Ortsdurchfahrt die Gemeinde zuständig. Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zu den klassifizierten Straßen ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Meppen durchzuführen.
- Mit der Darstellung der Sichtdreiecke im Bebauungsplanentwurf bin ich einverstanden. Die Zulässigkeit von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke ist im Einzelfall zu prüfen. Ziffer 5 „Sichtdreiecke“ der nachrichtlichen Übernahme und sonstigen Hinweise im Bebauungsplanentwurf ist daher wie folgt zu ändern:
Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- Der Bebauungsplan wird im Bereich bereits bestehender Bebauungen / Nutzungen aufgestellt. Ziffer 4 b. „Emissionen der Landesstraßen“ der nachrichtlichen Übernahme und sonstigen Hinweise im Bebauungsplanentwurf ist daher wie folgt zu ändern:

Die Gemeinde Niederlangen hat die Straßenverkehrsflächen in Ergänzung der Ausweisungen in den Bebauungsplänen Nr. 3 „Ortsmitte“ (Inkrafttreten 28.01.1971; jedoch nur die halbe Straßenseite) und Nr. 38 „Wohnanlage Eichenweg“ im Bebauungsplan ausgewiesen. Nachteile für den Straßenbaulastträger durch die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche sind nicht erkennbar. Die Gemeinde hält an dieser klarstellenden Festsetzung fest, da keine Nachteile ersichtlich sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung hat nach hiesiger Erkenntnis im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

Der Hinweis Nr. 5 wird wie folgt geändert:

„Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.“

Der Hinweis Nr. 4 b wird wie folgt geändert:

„Von der L 48 und L 53 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Schreiben vom 04.08.2025

„Von der L 48 und L 53 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“



**Auszug Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 48/2025
vom 15.12.2025**

Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird ferner darauf hingewiesen, dass eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Niederlangen, Hauptstraße 17, 49779 Niederlangen, geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder einen Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

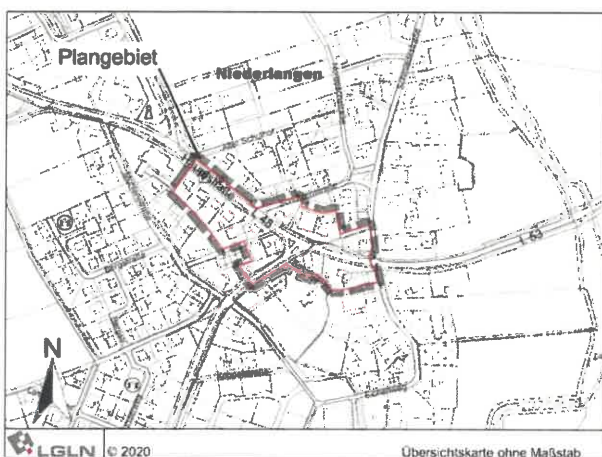
Niederlangen, 03.12.2025

GEMEINDE NIEDERLANGEN
Der Bürgermeister

458 **Gemeinde Niederlangen - Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 39 „Hauptstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften -Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)-**

Der Rat der Gemeinde Niederlangen hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 den Bebauungsplan Nr. 39 „Hauptstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung mit Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde im Wege der Berichtigung angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bauleitplanung ist im nachstehenden Planausschnitt gesondert gekennzeichnet:



Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 39 „Hauptstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung mit Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Hauptstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung mit Anlagen liegen ab sofort im Gemeindebüro der Gemeinde Niederlangen, Hauptstraße 17, 49779 Niederlangen, sowie im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Fachbereich Planen & Bauen, Zimmer-Nr. O.17, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus und können dort während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Die vorgenannten Unterlagen sind ergänzend auch im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Lathen unter <http://sg-lathen.de/gemeinden/niederlangen/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene-der-gemeinde-niederlangen> und zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen unter <https://uvp.niedersachsen.de> verfügbar.

Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird ferner darauf hingewiesen, dass eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 und Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Niederlangen, Hauptstraße 17, 49779 Niederlangen, geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder einen Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Niederlangen, 03.12.2025

GEMEINDE NIEDERLANGEN
Der Bürgermeister

459 **Bekanntmachung des Jahresabschlusses 2021 der Gemeinde Oberlangen**

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 10.12.2025 den Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2021 beschlossen und dem Bürgermeister die Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2021 liegt gemäß §§ 129 Abs. 2 und 156 Abs. 4 NKomVG in der Zeit vom

15. Dezember bis zum 23. Dezember 2025 (einschließlich)

im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Zimmer O.27, Erna-de-Vries-Platz 7 in 49762 Lathen während den Dienstzeiten, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Oberlangen, 11.12.2025

GEMEINDE OBERLANGEN
Der Bürgermeister